

**Ordenanzas municipales****Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU)**

**Marginal:** ANM 2005\2

**Tipo de Disposición:** Ordenanzas municipales

**Fecha de Disposición:** 23/12/2004

**Publicaciones:**

- BO. Comunidad de Madrid 07/01/2005 num. 5 pag. 99-116
- BO. Ayuntamiento de Madrid 13/01/2005 num. 5634 pag. 84-106

**Afectada por:**

- Afectado Fe de erratas publicada en el BAM núm. 5640 de 24 febrero 2005, que afecta al artículo 59.8 y al anexo II, Almacenaje.
- Modificado Ordenanza de 29 de abril de 2014 modificación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004. BOAM núm. 7167 de 16 de mayo de 2014. ANM 2014\18
- Modificado artículos 10, 13.2, 14.3. a), 20.3, 38.3, 39, 51, 59 y Anexo I apartados A.2, A.3.5.1, A.3.6.1 y 3, A.3.7, B.1.5, B.2.4 y B.2.5 por Acuerdo de 14 de octubre de 2010 de la Junta de Gobierno, sobre visado colegial obligatorio, en el Ayuntamiento de Madrid. BOAM núm. 6292, 18 octubre 2010. pág. 9-10. BOCM núm. 252, 21 octubre 2010. pág. 206-209

**Afecta a:**

- Deroga a Ordenanza Municipal de 29 julio 1997, BOCM de 25 noviembre 1997, núm. 280 (supl.), págs. 27-46. ANM 1997\4

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

(Véase la Exposición de Motivos de la Ordenanza de 29 de abril de 2014, de modificación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, aprobada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014. B.O.C.M. número 116 de 17 de mayo de 2014. Págs. 62-104).

La concesión de licencias de edificación, instalación de actividades, primera ocupación y funcionamiento, se encuentra hasta ahora regulada por la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico de 29 de julio de 1997 (OETLCU).

Esta ordenanza respondió en su día a la necesidad de homogeneizar los procedimientos de regulación de la actividad edificatoria y de implantación de actividades, adecuándola al marco normativo entonces vigente, integrando las regulaciones urbanísticas y sectoriales, con las normas generales emanadas de las Administraciones de rango superior.

Cumplido sobradamente el objetivo de esta ordenanza, en la actualidad se evidencia la conveniencia de una revisión en profundidad que, por una parte, permita adecuar su contenido a las nuevas disposiciones legales estatales y autonómicas, resultado de la destacable actividad legislativa de los últimos años, en materia urbanística, medioambiental y de procedimiento administrativo, y que por otro lado, posibilite la agilización de los procedimientos, mejorando la eficiencia de los servicios técnicos municipales, reduciendo los plazos de respuesta a las solicitudes de los interesados y unificando los criterios reguladores de dicha actividad y, en suma, componiendo un marco normativo seguro y ágil que redunde en un mejor servicio a los ciudadanos.

La simplificación y racionalización de las tramitaciones, incorporando criterios de calidad en el desempeño del servicio, permitirá paralelamente una mejora en la gestión de los expedientes de disciplina urbanística y la simplificación de las tareas de información urbanística, así como la incorporación de las nuevas tecnologías en la relación de los administrados con los servicios municipales.

Todo ello redundará en una mayor facilidad para la participación ciudadana y una reducción de trámites y plazos que fomente la implantación de actividades económicas y elimine trabas burocráticas en las obras cotidianas de mantenimiento de los inmuebles privados, compatibilizando la necesaria estabilidad del marco normativo con los requerimientos inherentes al desarrollo dinámico de la ciudad. Algunas de las modificaciones vienen impuestas por los cambios en las legislaciones autonómicas y estatales de los últimos años, tanto urbanísticas como sectoriales.

Efectivamente, en lo que se refiere a la normativa autonómica, las disposiciones que sobre procedimientos de tramitación establece la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el capítulo III de su título IV constituyen una referencia obligada para la nueva ordenanza.

Además, la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deja sin aplicación directa en el ámbito de la Comunidad de Madrid el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sustituyendo la licencia municipal a la que quedaban sometidas las actividades calificadas (licencia de instalación, apertura y funcionamiento) por técnicas de control medioambiental que la propia Ley establece, cuya resolución debe insertarse de forma vinculante en el procedimiento de la licencia urbanística.

En el ámbito estatal, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, ha permitido estructurar los procedimientos de tramitación de las licencias en función de la necesidad de proyecto de obras de edificación u otro tipo de proyecto técnico.

Por último, deben tenerse en cuenta las novedades introducidas por Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, particularmente las relativas al silencio administrativo positivo.

Por otro lado, la experiencia de los últimos años demuestra que el importante volumen de solicitudes de licencia en el municipio de Madrid, unido a las dificultades intrínsecas que surgen en cada procedimiento, ha ocasionado que muchos de los órganos gestores no hayan podido evitar la excesiva complejidad en la tramitación de los expedientes y la dilatación en los plazos de resolución. Se impone, en consecuencia, la necesidad de dar solución

a estos problemas, simplificando los procedimientos y reduciendo estos plazos.

Finalmente, la nueva ordenanza aspira a modernizar la gestión, buscando la máxima colaboración entre la Administración y el ciudadano con el fin de alcanzar el objetivo común de resolver los procedimientos de licencia urbanística dentro de los plazos previstos en función del tipo de licencia que se haya solicitado. La Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas se estructura en dos títulos, y consta de 59 artículos, una disposición transitoria y cuatro disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y una disposición final.

El título I, titulado Disposiciones generales, incluye novedades sustanciales con respecto a las ordenanzas precedentes. En primer término, una de las piedras angulares de la nueva regulación es la creación de una licencia urbanística única que autorice todos los actos de edificación y uso del suelo que se puedan producir en una misma actuación, entendiendo que si la pretensión del solicitante es única, la respuesta de la Administración Municipal debe ser, por tanto, también única. Se sustituyen así los siete tipos de licencia previstos en la ordenanza de 1997.

La ordenanza adopta el criterio de que en ningún caso cuestiones accesorias o parciales impidan la concesión de la licencia para la actuación principal. A tal efecto, se introducen mecanismos de flexibilización, tales como los programas de autorizaciones o la aprobación de proyectos parciales cuando se asegure la viabilidad urbanística del conjunto bajo la condición legal resolutoria de obtención de la licencia definitiva, que se producirá cuando se haya comprobado la adecuación de la realidad a la licencia concedida.

Por primera vez se hace una relación completa de los actos que no precisan de licencia urbanística, incluyendo, además de los establecidos en las leyes, las pequeñas obras de mejora de los acabados de las viviendas y locales, por entender que la intervención de la Administración en la actividad de los vecinos debe ser proporcional a la trascendencia de las obras.

Constituye otra novedad la determinación del alcance del control de legalidad que la tramitación de la licencia supone, evitando tanto su utilización de manera genérica e indeterminada como la reproducción de controles que corresponden a otras Administraciones o sobre materias que son ajenas a la ordenación urbanística.

La idea de promover una Administración que colabore de forma positiva con el solicitante se plasma en la incorporación de la consulta urbanística especial, en la que el órgano encargado de conceder la licencia responde al proyectista acerca de las dudas concretas que se le planteen, pudiendo proponer soluciones alternativas.

Se pretende así evitar posteriores requerimientos y alcanzar mayor transparencia en las interpretaciones normativas.

También se sientan las bases para la implantación de una administración urbanística electrónica, para la aplicación de técnicas de calidad en los servicios y para la creación de un registro general de licencias urbanísticas o una ventanilla única de licencias en colaboración con otras Administraciones Públicas.

En el título II, Procedimientos de tramitación de licencias, se incluye por primera vez una relación de derechos y deberes de los interesados en concordancia con la establecida en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El procedimiento de obtención de licencia por actuaciones comunicadas adquiere una dimensión muy superior a la que tenía hasta ahora, al incluir las pequeñas obras y gran parte de las nuevas implantaciones de actividades en locales. La eliminación de trámites innecesarios para este tipo de actuaciones sencillas que no requieren controles suplementarios, permite dedicar la mayor parte de la capacidad de los servicios municipales al análisis y control de las solicitudes que comportan una mayor complejidad.

Se regula también un procedimiento simplificado, que va a permitir la implantación de actividades de tamaño medio en locales, conjuntamente con las obras para acondicionarlos, mediante un sencillo procedimiento con un plazo de resolución de un mes, transcurrido el cual la licencia puede entenderse concedida por silencio administrativo positivo, si concurren las demás circunstancias establecidas para ello. Incluso cuando se solicite la implantación de una de estas actividades sin obras y se presente con la solicitud la respuesta a una consulta

favorable a la implantación del uso, se producirá una licencia provisional instantánea.

Por el procedimiento ordinario se tramitarán todas las actuaciones que tienen verdadera significación urbanística o medioambiental y las que pueden afectar a la seguridad o al patrimonio arquitectónico protegido, por lo que todas ellas deberán ser proyectadas y dirigidas por un técnico competente.

En la modalidad de procedimiento ordinario abreviado, el plazo para el otorgamiento es de dos meses, pero si en ese plazo la Administración Municipal no da respuesta a la solicitud, se produce una licencia provisional, que autoriza a ejecutar las obras bajo el directo control de los servicios técnicos municipales tanto durante la obra como una vez finalizada ésta, no adquiriendo la condición de definitiva sin un acta de conformidad municipal final.

En el procedimiento ordinario común las obras no pueden iniciarse sin licencia urbanística. El plazo para la concesión es de tres meses. Transcurrido el mismo la licencia puede entenderse concedida por silencio administrativo positivo, en los términos previstos en la legislación urbanística. Sin embargo en esta modalidad se introduce la posibilidad de aprobación de proyectos parciales siempre que se asegure la viabilidad urbanística del conjunto sometida a la condición legal resolutoria de obtención de la licencia definitiva, previa comprobación de la adecuación de las obras realizadas a la licencia concedida. En cualquier caso, en el plazo de dos meses desde su finalización, las obras deberán superar una inspección de los servicios técnicos municipales con acta de conformidad favorable, lo que autorizará la ocupación y funcionamiento del edificio y la actividad.

En lo que respecta a las órdenes de ejecución y a la disciplina urbanística, tradicionalmente incluidas en la ordenanza, se ha optado por hacer una remisión genérica a la normativa estatal o autonómica, sobre todo a la Ley del Suelo de la Comunidad, considerando que no es necesario reproducir una regulación que está perfectamente definida en un texto legal de orden superior. En el mismo sentido se ha actuado con respecto a los regímenes sancionadores de aquellas actuaciones sometidas a procedimientos de control medioambiental o al de otras actuaciones sometidas licencias de naturaleza distinta a la urbanística, pero que se concedan conjuntamente con la misma.

Por último, se ha incorporado una disposición transitoria que posibilita la aplicación de esta ordenanza a las solicitudes de licencia que hayan superado el plazo de resolución vigente en la fecha de dicha solicitud, con el objeto de que puedan ser beneficiarias de las ventajas que supone la nueva tramitación.

## **TÍTULO I. Disposiciones Generales**

### **Capítulo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

#### **Artículo 1: Objeto**

1. La presente ordenanza tiene por objeto regular la tramitación de los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas y la presentación de las declaraciones responsables y comunicaciones previas en el ámbito del Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio del régimen especial previsto por la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid.

2. La ordenanza desarrolla la legislación urbanística, medioambiental y de ordenación de la edificación, así como las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

(artículo 1: denominación artículo 1. y redacción apartado 1 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

#### **Artículo 2. Conceptos.**

1. La licencia urbanística es un acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades.

2. La comunicación previa es un documento mediante el que los interesados en una actuación urbanística sujeta a intervención municipal, ponen en conocimiento del Ayuntamiento de Madrid sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de su derecho a realizar determinadas obras o iniciar determinadas actividades

Una vez comunicada fehacientemente al Ayuntamiento de Madrid, la comunicación previa legitimará las actuaciones descritas en el documento presentado.

3. Se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por el titular de la actividad o por su representante en el que manifiesta, bajo su responsabilidad que una actuación urbanística cumple con los requisitos urbanísticos y sectoriales exigidos por la normativa vigente para su implantación, modificación o desarrollo, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo en que mantenga dicha actuación.

La declaración responsable, acompañada de los documentos exigidos en el artículo 27.3 de esta ordenanza, legitimará las actuaciones descritas en el documento presentado

4. Aprobado el modelo oficial de la licencia urbanística, será publicado en el "Boletín del Ayuntamiento de Madrid". (artículo 2: denominación del artículo y redacción de apartados 2 y 3, dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

### **Artículo 3. Actos sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa.**

#### **Artículo 3. Actos sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa.**

Están sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, en los términos establecidos en la presente ordenanza y en la Legislación Urbanística de la Comunidad de Madrid, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y, en particular, los siguientes:

- a) Las parcelaciones, entendiéndose por tales cualesquiera que suponga la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelos no incluidos en proyectos de reparcelación
- b) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de actividades e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino, con la excepción establecida en el artículo 4.g).
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e) La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- f) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- g) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- ñ) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.
- r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- s) Los actos de construcción, edificación e intervención consistentes en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.
- t) Las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

(artículo 3: denominación del artículo y redacción del apartado 1 y letra a dada por Acuerdo de Pleno de 29 de abril de 2014)

#### **Artículo 4. Actos no sujetos a licencia urbanística ni declaración responsable o comunicación previa.**

No será exigible licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa en los siguientes supuestos:

- a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otro acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.
- c) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización.
- d) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.
- e) Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento de Madrid en su propio término municipal, el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicios de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
- f) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
- g) Obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, así como la sustitución de las instalaciones propias, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.
- h) Los cambios de titularidad de las licencias urbanísticas, para lo cual bastará la mera comunicación a que alude el artículo 23 de esta ordenanza
- i) Las obras de apuntalamiento de construcciones declaradas en ruina.

(artículo 4: denominación del artículo y redacción del primer párrafo y letra h dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

#### **Artículo 5. Órganos competentes para otorgar licencias.**

1. Corresponde a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid el otorgamiento de las licencias urbanísticas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1 k) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid.

2. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid podrá delegar o desconcentrar esta competencia en alguno de sus miembros, en los demás concejales y, en su caso, en los órganos directivos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.2 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid.

(artículo 5: redacción dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

#### **Artículo 6: Ámbito de aplicación.**

1 Esta Ordenanza será de aplicación a cualquier actuación que implique ejecución de actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y desarrollo de actividades sometidas a la obtención de licencia o presentación de declaración responsable o comunicación previa ante el Ayuntamiento y cuyo régimen de intervención y control urbanístico no se encuentre regulado por otra ordenanza municipal específica.

2 Quedan incluidos en todo caso en el ámbito de aplicación de la Ordenanza:

a) El uso residencial, sus instalaciones especializadas, elementos comunes o dotaciones, incluido el uso de garaje aparcamiento como dotación al servicio de estos edificios.

b) Cualquier actuación cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas, sus Organismos Autónomos, Entidades de Derecho público, Empresas públicas así como representaciones diplomáticas y organismos internacionales, o se realice sobre inmuebles gestionados por las mismas.

c) Las actuaciones urbanísticas que se realicen sobre bienes de dominio público y precisen de la obtención de la correspondiente autorización o concesión demanial, salvo si se trata de locales individuales en mercados municipales sujetos a régimen de concesión.

d) Cuando las actuaciones que afecten a los siguientes usos urbanísticos u otros usos que, aun no estando recogidos en este listado, estén previstos como usos autorizables o compatibles (supeditados o vinculados) a alguno (uno) de ellos:

1. Dotacional Zona Verde

2. Dotacional Servicios de la Administración Pública

3. Dotacional Servicios Infraestructurales, en sus clases de abastecimiento de agua, saneamiento y residuos sólidos.

4. Dotacional para la Vía Pública

5. Dotacional para el Transporte.

e) Cuando las actuaciones afecten simultáneamente a varios usos urbanísticos ubicados en un mismo inmueble y alguno de ellos estuviera sujeto a la presente ordenanza.

3.- Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza las actividades que afecten únicamente y de forma autónoma al uso terciario comercial y terciario recreativo de consumo de comidas y bebidas, vinculados o supeditados a alguno de los supuestos mencionados en el apartado anterior, salvo que se soliciten por las Administraciones públicas, sus Organismos Autónomos, Entidades de Derecho público o Empresas públicas o que se encuentren vinculadas al uso dotacional para el transporte.

4. Estarán obligados a obtener la previa licencia urbanística o a presentar comunicación previa o declaración responsable tanto las personas o entidades privadas como las entidades o Administraciones Públicas.

(artículo 6: modificado íntegramente por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

#### **Artículo 7. Actos urgentes o de excepcional interés público promovidos por las Administraciones Públicas.**

1. Los actos promovidos por la Administración Autonómica o por la Administración General del Estado, urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, se ajustarán a los procedimientos establecidos en la correspondiente legislación estatal o autonómica.

2. En el ámbito correspondiente de cada Administración Pública, el servicio competente para la supervisión del proyecto técnico será responsable del control y cumplimiento íntegro de la normativa sectorial de aplicación.

**Artículo 8. Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público.**

1. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá la licencia urbanística, independientemente de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte de la Administración titular del dominio público.
2. Cuando para la adopción del acuerdo de concesión o autorización se hubiera tenido en cuenta el proyecto técnico o los documentos requeridos y se hubieran cumplido los trámites exigidos, la licencia se entenderá otorgada por el propio acuerdo. Del mismo se deberá dar traslado para su conocimiento al órgano urbanístico competente para el otorgamiento de la respectiva licencia.
3. La denegación o ausencia de autorización o concesión impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

**Artículo 9. Actuaciones que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial.**

Las actuaciones urbanísticas que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbanizable no sectorizado no podrán iniciarse ni, en su caso, obtener licencia urbanística municipal, sin la previa calificación urbanística o proyecto de actuación especial, en los términos que establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid

(artículo 9: modificado íntegramente por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

**Artículo 10. Actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación absoluta o con infracción urbanística prescrita.**

1. En los edificios, obras e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas o calificadas como fuera de ordenación absoluta por resultar disconformes con el nuevo planeamiento, sólo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble, la accesibilidad y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.
2. No obstante lo anterior, se podrán realizar actuaciones para la instalación de actividades que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras para la adecuación de la actividad prevista estén dentro de las indicadas en el apartado anterior.
3. Las licencias que se concedan en infracciones urbanísticas prescritas describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción prescrita, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
4. En el supuesto de las declaraciones responsables y comunicaciones previas, y tras el procedimiento de verificación, control y comprobación de las mismas, el Ayuntamiento dictará resolución administrativa en la que se describan las condiciones especiales derivadas del régimen de situación de fuera de ordenación o de infracción urbanística prescrita, a los solos efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos legalmente establecidos.
5. La realización de actuaciones en edificios, obras e instalaciones, resultantes de infracciones urbanísticas prescritas o calificadas como fuera de ordenación absoluta, no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en la resolución indicada en el apartado 4.

(artículo 10: nueva numeración y redacción dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014). (antiguo artículo 25)

**Artículo 11. Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística, de la declaración responsable y de la comunicación previa.**

1. La intervención municipal se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal, mediante el visado del colegio

profesional correspondiente en su caso, del autor o los autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.

2. En ningún caso la intervención municipal controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

3. El control de legalidad alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

4. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.

5. En aquellas actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud de la licencia, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas. Las licencias urbanísticas, en el caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, se podrán otorgar sin perjuicio y a reservas de las que aún estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas. En el caso de declaraciones responsables se verificará que se hace constar haber obtenido dichas autorizaciones conforme dispone el artículo 27.2 K.

6. Cuando la actuación consista en la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, a la repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o su entorno, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones **preexistentes** distintas de la actuación solicitada

(artículo 11: nueva numeración y redacción de los apartados 1, 2, 3, 5 y 6 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014. (antiguo artículo 10))

## **Capítulo 2 . Información urbanística e instrumentos para la modernización en la tramitación de procedimientos**

### **Artículo 12. Servicios de asesoramiento e información urbanística.**

1. Los servicios municipales informarán, asesorarán y orientarán de forma individualizada a los interesados sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse ante una determinada solicitud de licencia o presentación de declaración responsable o comunicación previa.

2. Los servicios de asesoramiento e información estarán coordinados con los servicios municipales de información general y atención al ciudadano del Ayuntamiento de Madrid

(artículo 12: nueva numeración y redacción dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 11)).

### **Artículo 13. Consulta urbanística común.**

1. Se podrán formular consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.

2. La consulta se presentará en documento normalizado y será contestada en el plazo de quince días, salvo que

requiera el informe preceptivo de otros servicios municipales, que deberá producirse en el plazo de quince días a partir de la fecha de recepción del mismo.

3.La contestación de la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística o presentar la declaración responsable o comunicación previa correspondiente

4. Cuando la consulta se refiera al régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el documento que se expida se denominará cédula urbanística, regulándose en todos sus aspectos por la Ordenanza Especial Reguladora de la Cédula Urbanística.

(artículo 13: nueva numeración y redacción de apartado 3 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 12)).

#### **Artículo 14. Consulta urbanística especial.**

1.A efectos de garantizar la eficacia y agilidad en la tramitación de las correspondientes licencias urbanísticas, así como en la presentación de declaraciones responsables y comunicaciones previas, los interesados podrán formular consultas urbanísticas especiales para resolver una determinada duda que de forma específica surja en la aplicación de uno o varios preceptos normativos a las propuestas técnicas que planteen sobre una actuación urbanística concreta.

Asimismo y cuando la actuación proyectada contenga una propuesta efectuada al amparo de lo establecido en el artículo 5.1.3.b) de la Parte I del Código Técnico de la Edificación, dada la especial complejidad técnica de ésta, podrá presentarse consulta urbanística especial que se tramitará de acuerdo con las especialidades contenidas en la Disposición Adicional 4ª.

2. La consulta podrá acompañarse de una o varias propuestas. En todo caso, la documentación aportada deberá venir firmada por técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente, y ser suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada; en otro caso se podrá instar al interesado para que complete o aclare el contenido de la misma. Asimismo, deberá ser sometida a informe de la Comisión Institucional de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico en aquellos casos que sea exigible.

3. Si ninguna de las propuestas técnicas fuese conforme a la normativa urbanística, los servicios técnicos municipales podrán colaborar con el solicitante señalando las modificaciones precisas.

4.Las contestaciones a estas consultas, acompañadas en su caso de los planos en los que quede reflejada la propuesta aceptada, serán vinculantes para la Administración Municipal, en la materia que se informa, siempre que no se modifique la normativa de aplicación, debiendo en este caso adaptarse la obra y/o actividad a la normativa vigente. No obstante, el carácter vinculante de la consulta se debe entender sin perjuicio de los informes y dictámenes que se emitan en relación con los procedimientos medioambientales.

5.La contestación de la consulta deberá producirse en el plazo de un mes, salvo que requiriese informes preceptivos de otros servicios municipales, que deberán producirse en un plazo de diez días a contar desde la fecha de recepción por el órgano que debe emitir el informe. En todo caso el plazo máximo no deberá exceder de cuarenta días desde el día siguiente a la fecha de registro de entrada de la solicitud de consulta. Estos plazos no serán de aplicación a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de esta ordenanza.

6.La respuesta a la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística o de presentar la declaración responsable o comunicación previa correspondiente

(artículo 14: nueva numeración y redacción de apartados 1, 4, 5 y 6 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 13)).

#### **Artículo 15. Alineación oficial.**

1.De acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

de 1997, se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona por el Plano de Ordenación del referido Plan o del Planeamiento de Desarrollo y Normas Urbanísticas.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración Municipal, suscrito por técnico competente, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie aproximada de cesión gratuita o de expropiación, en su caso, su formalización y el importe aproximado de los gastos de urbanización, si los hubiera.

3. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de quince días. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:

a) Plano a escala 1:500, realizado sobre "Cartografía Digital de Madrid (CDM)" del Ayuntamiento de Madrid en el que se señalen la forma y superficie de la parcela, y fincas colindantes, anchos de las vías que definen sus fachadas y situación respecto al viario de conformidad con el callejero municipal. Este plano deberá ser visado por el colegio oficial correspondiente.

b) Excepcionalmente, y en el plazo máximo de cinco días hábiles contados desde la presentación de la solicitud, la Administración Municipal podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad.

Este levantamiento deberá estar apoyado al menos en dos vértices próximos de la Red Topográfica de Madrid. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

4. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida.

5. No obstante, cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado.

6. Cuando entre la documentación a aportar para cada tipo de licencia según los anexos de la ordenanza, figure la alineación oficial, tan solo deberá acompañarse con carácter preceptivo en suelo urbano consolidado. No será preceptiva su aportación en el suelo procedente de un Estudio de Detalle, Delimitación de Unidad de Ejecución o aprobación de Proyecto de Compensación, Reparcelación, Expropiación o Urbanización.

(artículo 15: nueva numeración 6 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 14))

#### **Artículo 16. Administración urbanística electrónica.**

El Ayuntamiento potenciará la Administración Urbanística Electrónica con la finalidad de que las actuaciones procedimentales y gestiones administrativas puedan realizarse, tanto por los servicios municipales, como por los interesados a través de medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente internet, con plena validez jurídica y total confidencialidad.

(artículo 16: nueva numeración 6 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 15))

#### **Artículo 17. Calidad de los servicios.**

1. En todos los servicios municipales encargados de la tramitación de las licencias, declaraciones responsables y comunicaciones previas se implantarán sistemas de mejora de la calidad de los servicios, evaluando y publicando periódicamente los resultados obtenidos.

2. Asimismo podrán aprobarse cartas de servicios que detallarán los compromisos de calidad ante los ciudadanos.

3. Por los servicios competentes para la tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones previas, se elaborarán con carácter anual estadísticas que contengan datos referentes a las mismas y todas aquellas circunstancias que puedan ser de interés urbanístico. Los datos podrán ser conocidos por todas las personas y entidades que los soliciten

(artículo 17: nueva numeración y redacción apartados 1 y 3 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 16))

#### **Artículo 18. Registro General de Licencias Urbanísticas.**

En los términos que reglamentariamente se establezca, se creará el Registro General de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid en el que se inscribirán todas las licencias urbanísticas concedidas, cuyo acceso será público para los interesados en su consulta, según los términos establecidos en la legislación vigente.

(artículo 18: nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 17))

#### **Artículo 19. Principio de coordinación en el ejercicio de la función de control municipal.**

En cumplimiento del principio de coordinación que inspira la actuación administrativa, en el marco de la Constitución y la Ley, la administración municipal deberá actuar de forma coordinada en el ejercicio de las funciones de control, asegurando criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos cuando incidan en el ámbito de esta ordenanza

(artículo 19: nueva numeración, denominación y redacción dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 18))

### **Capítulo 3 . Régimen jurídico de las licencias urbanísticas**

#### **Artículo 20. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.**

1. Las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

2. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero

3. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

4. La licencia urbanística constituye un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los casos y términos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

(artículo 20: nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 19))

#### **Artículo 21. Vigencia de las licencias urbanísticas.**

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo las referidas al uso del suelo para el ejercicio de actividades, que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las regulen.

2. En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de uno y tres años para iniciar y terminar las obras, respectivamente.

3.El titular deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras. En el caso de obras de nueva edificación, la notificación se acompañará del acta de replanteo firmada por la dirección facultativa así como el resto de la documentación prevista en el Anexo I.3.3.

(artículo 21: nueva numeración y redacción del apartado 3 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 20))

#### **Artículo 22. Prórroga de las licencias urbanísticas.**

Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquéllas. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado.

(artículo 22 nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 21))

#### **Artículo 23. Transmisión de la licencia urbanística.**

1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero tanto el antiguo como el nuevo titular deberán notificarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. A la notificación se acompañará copia de la licencia que se pretende transmitir.

La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión "intervivos" o "mortis causa" de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

2. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos "intervivos" o "mortis causa" no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración y hayan sido objetos de inscripción registral.

3. El titular recibirá, en un plazo de veinte días, un documento acreditativo de la transmisión diligenciado por los órganos que tienen atribuida la función de fe pública de los actos de los órganos unipersonales o persona en quien delegue, que deberá unirse a la licencia, pudiendo ser sustituido por la correspondiente anotación en la misma.

4. Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

5.Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberán ser obligatoriamente comunicados al órgano medioambiental en un plazo máximo de veinte días desde la transmisión. La citada comunicación deberá adjuntarse a los documentos indicados para la transmisión de la licencia urbanística.

6. En el caso de actividades de espectáculos públicos y recreativas, quedará suspendida la transmisión de las licencias municipales cuando exista expediente sancionador en curso que dé lugar al cese o clausura hasta que el mismo se resuelva.

A tal efecto se realizarán las pertinentes comunicaciones entre los distintos servicios municipales que intervengan en la tramitación del expediente sancionador que dé lugar al cese o clausura y en el de la transmisión de la licencia.

(artículo 23: nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 22))

#### **Artículo 24. De las modificaciones de las licencias urbanísticas.**

1. Durante implantación o ejercicio de las actividades tan sólo se precisará solicitar modificación de licencia cuando las variaciones que se hayan producido en las actividades autorizadas alteren significativamente las

condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio.

2. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal únicamente cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

3. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.

4. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.

5. Durante la ejecución de las obras autorizadas no precisarán modificación de licencia las variaciones en el número de plazas de aparcamiento que no supongan disminución de la dotación obligatoria de servicio del edificio, sin perjuicio de su constancia documentada en el expediente.

6. En todo caso, será necesario solicitar una nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación del objeto de la licencia originariamente concedida.

(artículo 24: nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 23))

#### **Artículo 25. Caducidad de las licencias urbanísticas.**

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia o, en defecto de plazo, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

2. La declaración de caducidad de la licencia, de oficio o a instancia de cualquier persona, será efectuada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el párrafo anterior.

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.

4. La solicitud de rehabilitación de la licencia caducada, podrá otorgarse cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación.

(artículo 25: nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 24))

#### **Artículo 26. Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.**

1. En los supuestos establecidos por la Ley, podrán concederse licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Madrid, una vez extinguido el plazo indicado, en su caso.

2. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones y su renuncia a cualquier tipo de indemnización por el incremento de valor que pudiera generar la licencia, así como a la prestación de la garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento.

(artículo 26: redacción de apartado 1 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

#### **Capítulo 4.- Régimen jurídico de las declaraciones responsables y comunicaciones previas.**

##### **Artículo 27: Objeto, contenido y efectos**

1.La declaración responsable y la comunicación previa facultarán al titular para realizar la actuación urbanística pretendida y comunicada o declarada, en su caso, con la finalidad de implantar, modificar o ejercer su actividad.

2.La declaración responsable en la que el interesado manifieste que cumple con lo exigible por la legislación vigente que resulte de aplicación y contendrá, en todo caso, la siguiente información:

- a) Identificación del titular de la actividad y en su caso, de su representante.
- b) Identificación y superficie del local.
- c) Objeto de la declaración responsable.
- d) Viabilidad urbanística de la actuación que se pretende realizar.
- e) Que el local no se ubica en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural o Catalogado por el planeamiento municipal con el nivel máximo de protección.
- f) Cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, en especial la relativa a la seguridad contra incendios, accesibilidad, condiciones higiénico-sanitarias y protección del medio ambiente, así como la Declaración de Impacto Ambiental en los términos de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.
- g) Cumplimiento de los criterios generales de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural recogidos en el ANEXO V cuando sea exigible o, en su caso, disponer de informe emitido por la Comisión a través del correspondiente dictamen favorable que acredite la viabilidad de la actuación pretendida en su aspecto de protección del patrimonio.
- h) Plazo para iniciar la ejecución de la obra o instalaciones de la actividad declarada así como su finalización. Estos plazos no podrán superar los seis meses y un año respectivamente.
- i) Características básicas y descripción suficiente de la actuación que se pretende.
- j) Que dispone de la documentación prevista en el Anexo I.B, en función del tipo de actuación a desarrollar.
- k) Haber obtenido las autorizaciones previas o informes preceptivos de otras Administraciones Públicas exigidas por la normativa sectorial para la realización de la actuación urbanística pretendida o haberlas solicitado.

3.Los efectos de la declaración responsable se producirán desde el día en que la misma tenga entrada en el registro del Ayuntamiento de Madrid siempre que vaya acompañada de la siguiente documentación:

- a. Impreso normalizado de declaración responsable.
- b. Proyecto técnico, de acuerdo con el artículo 42.3.a) de esta ordenanza.
- c. Liquidación de la tasa correspondiente.

4.La declaración responsable y la comunicación previa producirán efectos dejando a salvo el derecho de

propiedad y sin perjuicio del de tercero, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

5.La declaración responsable y la comunicación previa producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterará las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

(artículo 27: incorporado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

### **Artículo 28: Eficacia y prórroga**

1.La declaración responsable y comunicación previa desplegarán efectos indefinidamente mientras se mantenga el cumplimiento de los requisitos exigidos para el inicio, desarrollo y ejecución de las actividades, servicios u obras declarados o comunicados, sin perjuicio de la obligación legal de adaptar la actividad o servicio, en su caso, a las normas que en cada momento los regulen y de lo previsto en los apartados siguientes.

2.La declaración responsable y la comunicación previa establecerán un plazo para el inicio y finalización de la actuación en los términos establecidos en el artículo 27.2.h.. Estos plazos podrán prorrogarse a instancia de su titular y con anterioridad a su conclusión. En cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente declarado o comunicado.

3.Los efectos producidos por las Declaraciones Responsables y Comunicaciones Previas cesarán en los siguientes supuestos:

-Cuando no se hubiere iniciado la ejecución de las obras o instalaciones de la actividad declarada o comunicada en el plazo previsto en la propia declaración responsable o comunicación previa, o, en su defecto en el de 6 meses, salvo causa no imputable a su titular.

-Cuando no se hubiere terminado la ejecución de las obras o instalaciones de la actividad declarada o comunicada en los plazos fijados en la correspondiente declaración responsable o comunicación previa o, en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable a su titular.

-Cuando la ejecución de las obras o instalación de la actividad declarada o comunicada se interrumpa por tiempo superior a 3 meses salvo causa no imputable a su titular.

-Cuando se interrumpa el funcionamiento de la actividad por un periodo superior a 6 meses salvo causa no imputable a su titular.

-Cuando no se hubiese iniciado la actividad en los 3 meses siguientes a la finalización de las obras o implantación de las instalaciones de la actividad declarada o comunicada, salvo causa no imputable a su titular.

En todos estos supuestos, la pérdida de efectos se hará constar mediante resolución expresa y previa audiencia al interesado.

(artículo 28: incorporado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

### **Artículo 29. Modificación de la actuación declarada o comunicada.**

Si el interesado hubiese introducido variaciones significativas respecto a las obras, instalaciones o actividad contenida en el proyecto, memoria o documentación técnica presentada, en los términos del artículo 24 de esta ordenanza, vendrá obligado a presentar una declaración responsable o comunicación previa, con aportación de una nueva documentación técnica referida exclusivamente a la parte que se modifica y que complementa la ya presentada.

(artículo 29: incorporado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

### **Artículo 30. Cambio de titularidad.**

1.El cambio de titularidad de las actividades, servicios y obras sujetos a declaración responsable o comunicación previa deberá ser comunicado al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades

derivadas de la actividad, servicio u obra amparada por la declaración responsable o comunicación previa.

2.El cambio de titularidad se efectuará mediante una comunicación, según modelo normalizado, que deberá ser suscrita tanto por el anterior titular como por el nuevo titular y a la que se acompañará copia de la declaración responsable o comunicación previa presentada o mención de los datos identificativos de la misma.

3.En caso de que la comunicación no fuera suscrita por el anterior titular, será necesario adjuntar a la misma el documento público o privado que acredite la transmisión intervivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar

(artículo 30: incorporado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

## **TITULO II. Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y Comunicaciones Previas**

### **Capítulo 1. Régimen Jurídico**

(Título II y Capítulo 1: nueva denominación dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

#### **SECCIÓN PRIMERA**

##### **Disposiciones generales**

##### **Artículo 31. Normativa aplicable.**

La tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones previas se ajustarán a los procedimientos y trámites señalados en este capítulo que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a las especialidades contenidas en la legislación urbanística, medioambiental, a Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid y a la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se proyecte, se establezcan en otras normas de rango superior a la presente ordenanza.

(artículo 31: nueva numeración y redacción dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 27))

##### **Artículo 32. Principio de celeridad procedimental.**

Los procedimientos regulados en esta ordenanza municipal, están sometidos al principio de celeridad, y se impulsarán de oficio en todos sus trámites, acordándose en un solo acto todos aquellos que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

(artículo 32: nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 28))

##### **Artículo 33. Derechos de los interesados.**

Los interesados en los procedimientos regulados en esta ordenanza tendrán reconocidos específicamente, además de los establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

- 1.A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo, en su caso, un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento dentro del plazo máximo regulado en esta ordenanza.
2. A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que los interesados se propongan realizar.
3. A utilizar medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente internet, en la tramitación de los procedimientos y en la obtención de información urbanística.
4. A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales.

5. A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo.

6. A que las órdenes de ejecución y las resoluciones desfavorables estén debidamente motivadas, con referencia a las normas que las fundamenten

7. A presentar quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los servicios urbanísticos municipales.

(artículo 33: nueva numeración y redacción apartados 1 y 6 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 29))

#### **Artículo 34. Deberes de los interesados.**

Los interesados tendrán los deberes siguientes:

1. Presentar o, en su caso, disponer, de la documentación completa según los términos establecidos en la presente ordenanza.

2. Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de licencia urbanística o de la tramitación de las declaraciones responsables y comunicaciones previas.

3. Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndosele por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo

4. Disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal o documento de declaración responsable o de comunicación previa, así como situarlo en lugar visible al público.

5. Colocar en lugar donde se vaya a realizar la actuación urbanística, en el punto de mayor visibilidad desde el exterior, cartel informativo de la solicitud y descripción básica de las obras para las que se solicita licencia y en su caso la declaración responsable o comunicación previa presentada.

6. Cuando sea concedida la licencia, en las obras de nueva edificación y de reestructuración general, deberán disponer también de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra, de ejecución de la obra, del coordinador de seguridad y salud, y de los contratistas; ordenanza que se aplica; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

7. Notificar al Ayuntamiento la fecha de inicio de obra, debiendo aportar, en su caso, la documentación prevista en el Anexo 1.A.3.3.

8. Notificar al Ayuntamiento la total terminación de las obras en los supuestos previstos en la presente ordenanza.

9. Las actividades de espectáculos públicos y recreativas deberán obtener y tener expuesto el cartel identificativo establecido por su regulación específica

(artículo 34: nueva numeración y redacción apartados 1, 2, 4, 5, 7, 8 y 9 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 30))

#### **Artículo 35. Formas de intervención para el control de la legalidad urbanística.**

Las formas de intervención municipal para el control de la legalidad urbanística son las siguientes:

a) Comunicaciones previas

b) Declaraciones responsables

c) Licencias urbanísticas, que se otorgarán de acuerdo con alguno de los siguientes procedimientos de tramitación:

- Procedimiento ordinario común.
- Procedimiento ordinario abreviado.

(artículo 35: nueva numeración y redacción dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 31))

### **Sección Segunda. Disposiciones específicas de las licencias urbanísticas**

(Sección Segunda: nueva Sección creada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

#### **Artículo 36. Los procedimientos de control ambiental.**

1. En aquellas actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental, según la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid o legislación estatal básica sobre la materia, la autoridad competente para la resolución de la licencia urbanística será el órgano sustantivo y su procedimiento de tramitación el principal a efectos de aplicación de los procedimientos ambientales establecidos en la citada Ley.

2. Tanto la Declaración de Impacto Ambiental como el Informe de Evaluación Ambiental de Actividades son resoluciones del órgano ambiental previas de carácter vinculante en la concesión de licencias urbanísticas por el órgano sustantivo.

3. Las licencias urbanísticas que se concedan contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior serán nulas de pleno derecho.

4. En el caso de las actividades sometidas a procedimiento de evaluación ambiental de actividades de competencia municipal, el órgano ambiental competente será el que se establezca por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, sin perjuicio de lo dispuesto para las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ordenanza sobre Evaluación Ambiental de Actividades, de 27 de enero de 2005.

5. En aquellos casos de ampliación o modificación de actuaciones o actividades, que por aplicación de la legislación ambiental deban someterse a algún procedimiento de control medioambiental previo, se entenderá que se produce modificación de la licencia urbanística, tramitándose por el procedimiento que corresponda conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza

6. En el anexo III de la presente ordenanza, se concreta el alcance del ámbito de aplicación del procedimiento de evaluación ambiental de actividades en los apartados que se indican del anexo V de la Ley 2/2002, de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, para una aplicación uniforme de los mismos. El resto de apartados se aplicarán en su contenido literal.

(artículo 36: nueva numeración, denominación y redacción apartados 1, 4 y 5 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 32))

#### **Artículo 37. Coordinación de actuaciones.**

Se tramitará conjuntamente la licencia de actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local.

(artículo 37: nueva numeración y redacción dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 33))

#### **Artículo 38. Programa de autorizaciones por partes autónomas.**

1. En las actuaciones que se tramiten por el procedimiento ordinario, cuando las obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por partes autónomas de la obra.
2. Todas las autorizaciones parciales se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la obtención de licencia definitiva, que se producirá necesariamente para el conjunto de la actuación y cuyo procedimiento de tramitación no se verá paralizado por aquéllas.
3. Las autorizaciones parciales de las partes autónomas facultarán la ejecución de las mismas.
4. Junto con la solicitud de licencia urbanística del conjunto y la documentación completa requerida para la misma o en cualquier momento en el seno del procedimiento, se incorporará la petición de las autorizaciones parciales que se hayan programado. Si en el plazo de un mes no se ha producido respuesta municipal, se entenderá que no se ha convenido la producción de autorizaciones parciales, lo cual deberá ser comunicado al solicitante, motivando las causas.
5. El programa podrá modificarse como mejor convenga para el desarrollo del proceso edificatorio, con la finalidad de favorecer el inicio del mismo y evitar su paralización.
6. Sin necesidad de establecer un programa de autorización por partes autónomas de la obra, previa solicitud del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá autorizarse en el plazo de diez días el inicio de las obras de vaciado del solar o la construcción de muros de contención si a juicio de los servicios técnicos municipales es previsible el futuro otorgamiento de la licencia municipal y siempre que estas actuaciones estén previstas en el proyecto técnico.

(artículo 38: nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 34))

### **Artículo 39. Autorizaciones parciales de funcionamiento.**

En los supuestos establecidos en el artículo 38, se podrán conceder autorizaciones parciales de funcionamiento siempre que en la solicitud de licencia de primera ocupación y funcionamiento parcial quede perfectamente acreditado que la parte a la que se refiere es susceptible de un uso autónomo, independiente y diferenciado respecto de la edificación de la que forman parte.

La acreditación de dicho extremo en el expediente, se realizará conforme al siguiente procedimiento:

- a) Presentación de un programa de autorizaciones por partes autónomas en el que se especifique que dicho programa, una vez aprobado, habilitará al promotor la obtención de autorizaciones parciales de funcionamiento. Dicho programa habrá de justificar adecuadamente que las actuaciones para las que se solicitan autorizaciones parciales de funcionamiento cumplen las condiciones de autonomía, independencia y diferenciación señaladas anteriormente, debiendo desglosar de forma suficiente el programa, detallando a nivel adecuado las actuaciones incluidas en cada una de las fases y en concreto la viabilidad de su funcionamiento cumpliendo las normas de seguridad y accesibilidad aplicables y garantizando la seguridad de la construcción de la edificación y actividades, que en su caso, pudieran existir.
- b) Fijación de un plan de etapas en la licencia urbanística en el que se desglose pormenorizadamente las zonas que serán susceptibles de uso y aquellas en las que se continuarán efectuando obras, justificando que la autorización parcial no perjudica las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto total, ni éstas a la actividad, a cuyo efecto se habrá de acompañar una declaración y un plan de seguridad y salud independiente y específico para cada fase de ejecución.
- c) Establecimiento de un sistema de acreditación municipal del cumplimiento de los objetivos fijados en el programa de autorización por partes autónomas, en el que se habrá de incluir que para la obtención de una licencia de funcionamiento parcial de la parte autónoma de la que se trate, se habrá de presentar la documentación que se prescribe en el Anexo I.3.4, referido exclusivamente a la parte autónoma cuyo

funcionamiento se habilita.

d) Compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que posteriormente pudiera recoger la licencia de primera ocupación y funcionamiento del conjunto, de manera que, en caso de incumplimiento del programa por causa imputable al promotor, sea posible la revocación de dicho programa autorizado, y se haya de proseguir la actuación por el sistema ordinario, procediéndose a la clausura de las actividades cuyo funcionamiento parcial se hubiera autorizado, sin indemnización alguna, todo ello independientemente del procedimiento sancionador a que hubiera lugar".

(artículo 39: nueva numeración, denominación y redacción dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 35))

#### **Artículo 40. Tramitación conjunta con otras autorizaciones no urbanísticas.**

Aquellas actuaciones que requieran, además de la licencia urbanística, la concesión de otras autorizaciones u otro tipo de licencias municipales que se encuentren vinculadas a aquélla y cuya concesión este atribuida a la misma autoridad, se tramitarán todas conjuntamente en un único procedimiento. La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para las licencias o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el documento de licencia que se expida.

(artículo 40: nueva numeración y redacción dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 36))

#### **Sección Tercera. Documentación**

(Sección Tercera: nueva numeración de la sección dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antigua sección segunda))

#### **Artículo 41. Documentación.**

1. Para la tramitación de las solicitudes de licencia urbanística deberá aportarse la documentación general que se indica en el anexo I.A. apartado 3.1 de esta ordenanza, así como la prevista según el tipo de actuación solicitada en el Anexo I.B.

2. Concedida la licencia, uno de los ejemplares de la documentación debidamente diligenciada se entregará a su titular.

3. Si las obras o la actividad que se pretenden estuviesen sometidas a algún procedimiento de control medioambiental de los establecidos en los anexos de la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid o legislación estatal básica sobre la materia, la documentación ordinaria se deberá complementar con la indicada en la citada Ley para poder realizar la Declaración de Impacto Ambiental o el Informe de Evaluación Ambiental y, en su caso, con la que determine la Ordenanza sobre Evaluación Ambiental de Actividades, de 27 de enero de 2005.

4. Cuando se soliciten licencias de obras de nueva edificación o demolición, el promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la licencia o, en su caso, previo al inicio de la obra.

5. Una vez concedida la licencia, se deberá aportar la documentación prevista en el Anexo I.A, apartados 3.3 y 3.4, para el inicio y finalización de obra, respectivamente.

6. Para la tramitación de las comunicaciones previas y declaraciones responsables se deberá aportar la documentación general que se indica en el Anexo I.A, apartados 1 y 2, respectivamente, así como disponer de la prevista en el Anexo I.B, en función de la actuación urbanística a desarrollar

(artículo 41: nueva numeración y redacción apartados 1, 3, 4, 5 y 6 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 37))

#### **Artículo 42. Los proyectos técnicos.**

1. A los efectos previstos en la presente ordenanza, se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable, para lo que se estará a lo establecido en el Anexo IV. Los proyectos técnicos pueden clasificarse en:

- a) Proyectos técnicos de obras de edificación para las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación que se fija en el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y cuyo contenido documental y fases se desarrollan en la Parte I del Código Técnico de la Edificación.
- b) Otros proyectos, memoria o documentos técnicos para actuaciones urbanísticas no contempladas en dicha ley, en los casos establecido en esta ordenanza.

2. De acuerdo con lo regulado en el artículo 6.1.3 del Código Técnico de la Edificación, todo proyecto de obras de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. El proyecto básico, con el contenido referido en el Anexo IV, será suficiente para solicitar la licencia urbanística pero insuficiente para iniciar la actuación urbanística de que se trate.

3. Los otros proyectos, memoria o documentos técnicos se subdividen, a efectos de su tramitación administrativa, en las siguientes categorías:

- a) Proyectos técnicos. Se precisarán para describir y pormenorizar las obras o instalaciones incluidas en Anexo II.2, relativo al procedimiento ordinario abreviado, sin perjuicio de que deban tramitarse por este procedimiento o por declaración responsable en los términos de la presente ordenanza.
- b) Memoria o documentos técnicos, en los que se describen las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, pueden acometerse por comunicación previa o, en su caso, declaración responsable ante el Ayuntamiento.

4. Los proyectos y la memoria o documentos técnicos referidos en el apartado anterior no presentan fases, y cuando acompañen a la solicitud de licencia, a la declaración responsable o a la comunicación previa habrá de incluir en su documentación un apartado específico en el que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y, en su caso, sectorial, independientemente del resto de documentos técnicos que el proyectista considere precisos para definir su ejecución material.

5. Los proyectos técnicos deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación vigente y deberán ser visados obligatoriamente en los supuestos contemplados en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. En los restantes casos, el visado colegial será potestativo para el solicitante de la licencia urbanística.

6. El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como parte inseparable de la misma, y uno de los ejemplares de la documentación debidamente diligenciada se entregará a su titular. Asimismo el proyecto técnico o la documentación técnica aportados quedarán incorporados a las declaraciones responsables y comunicaciones previas como parte inseparable de ellas".

(artículo 42: nueva numeración y redacción apartados 1, 2, 3, 4, 5 y 6 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 38))

#### **Artículo 43. Estudio de seguridad y salud.**

En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, se deberá aportar, en los casos que la obra requiera proyecto técnico, y previamente a la entrega de la licencia o, en su caso, al inicio de las obras, un estudio de seguridad y salud o, en función de la actuación, un estudio básico, visado por el colegio profesional correspondiente en los supuestos reglamentariamente establecidos.

(artículo 43: nueva numeración y redacción dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 39))

#### **Artículo 44. Medios de presentación de documentos.**

La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones y documentos podrá efectuarse en papel o en soporte informático, electrónico o telemático de acuerdo con lo que se establezca por el Ayuntamiento de Madrid para la utilización de las nuevas tecnologías.

(artículo 44: nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 40))

### **Capítulo 2 . Disposiciones relativas a la tramitación de los procedimientos de licencias urbanísticas**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

##### **Iniciación**

#### **Artículo 45 . Solicitud de licencia.**

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada acompañada de la correspondiente documentación.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma, y órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera, del número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones.

3. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada, y dentro del mismo informarán a los administrados de la fecha en que aquella ha sido recibida, del plazo máximo normativamente establecido para la resolución y notificación del procedimiento, y de los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

(artículo 45: nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 41))

#### **Artículo 46. Subsanación y mejora de la solicitud.**

1. En el plazo de diez días indicado en el artículo anterior, si la solicitud de licencia no reúne los requisitos señalados o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución.

2. Transcurrido el plazo referido sin realizar el requerimiento de subsanación y mejora de solicitud, se entenderá como fecha de inicio del expediente a todos los efectos la de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver.

(artículo 46: nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 42))

## SECCIÓN SEGUNDA

### Instrucción del procedimiento

#### Artículo 47. Informes.

1. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de órgano distinto a aquel que tiene la competencia para resolver, deberá ser evacuado en el plazo de diez días; de no emitirse el informe en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto en el supuesto de informes preceptivos que sean vinculantes para la resolución del procedimiento, siempre que una Ley así lo establezca.

2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

3. En ningún caso se remitirán a informe las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

4. En los supuestos de actuaciones sometidas al régimen de Evaluación de Impacto Ambiental, en el plazo máximo de quince días desde la presentación de la documentación completa en el Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 26 y 31 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, o en la legislación estatal básica sobre la materia, se remitirá a la Comunidad de Madrid la documentación ambiental correspondiente y se suspenderá el otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado.

Cuando se trate de proyectos o actividades que deben ser sometidas a estudio caso por caso, conforme determina el artículo 5 de la Ley 2/2002, junto con la solicitud deberá acompañarse la decisión del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid sobre si la actuación debe o no someterse a un procedimiento de control medioambiental y, en caso afirmativo, a cual de los definidos en la Ley debe hacerlo.

5. Será necesario informe de viabilidad comercial del Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública en aquellas actividades industriales de comercio al por mayor y almacenaje de distribución de productos de consumo directo por el público en general que pretendan instalarse en zonas de uso característico residencial".

(artículo 47: nueva numeración y nueva redacción apartado 4 y 5 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 43))

#### Artículo 48. Requerimiento para la subsanación de deficiencias.

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de control medioambiental respecto a la solicitud de información adicional o ampliación de documentación.

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida, y el plazo para su subsanación. Transcurrido el plazo concedido para la subsanación de las deficiencias detectadas sin que el interesado haya realizado actuación alguna al respecto, se le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento en los términos del artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Si atendido el requerimiento efectuado, no se subsanasen la totalidad de las deficiencias detectadas, la licencia será denegada.

(artículo 48: nueva numeración y redacción de apartados 1, 2 y 3 y supresión del apartado 4 por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 44))

## SECCIÓN TERCERA

### Resolución del procedimiento

#### Artículo 49. Resolución del procedimiento.

1. Los servicios municipales competentes emitirán un único informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución de:

- a) Denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.
- b) Otorgamiento, indicando los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo establecido en esta ordenanza para cada tipo de procedimiento, contado desde la fecha en que se considere iniciado el expediente.

(artículo 49: nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 45))

#### Artículo 50. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos.

1. El órgano competente deberá otorgar o denegar las licencias urbanísticas resolviendo los procedimientos en el plazo máximo de dos meses en el procedimiento ordinario abreviado y tres en el procedimiento ordinario común.

2. A los efectos del cómputo de los plazos establecidos en el párrafo anterior, se considera iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver, con la particularidad establecida en el artículo 46.2".

(artículo 50: nueva numeración y redacción apartados 1 y 2 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 46))

#### Artículo 51. Régimen jurídico del silencio administrativo.

1. Cuando hubiesen transcurrido los plazos que procedan para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la administración municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

- a) Se entenderá denegada la licencia si se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público.
- b) Se entenderá otorgada la licencia si se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones, con las excepciones previstas en el artículo 9.8 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

2. Si la actuación está sometida a algún procedimiento de control ambiental, los plazos y efectos del silencio administrativo serán los establecidos en la Ley Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid o en la legislación estatal básica sobre la materia.

Transcurridos dichos plazos sin que el órgano ambiental competente haya emitido el informe o la declaración de impacto ambiental preceptivos y vinculantes, ambos se entenderán desfavorables, de acuerdo con la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y la Ordenanza sobre Evaluación Ambiental de Actividades, de 27 de enero de 2005. En estos casos, las licencias solicitadas se entenderán desestimadas por silencio administrativo.

3. Cuando para una determinada actuación sujeta a licencia se exigieran, en un único procedimiento, y con carácter previo a la licencia, autorizaciones o informes preceptivos y vinculantes de otras Administraciones, el plazo para otorgar licencia y, por tanto, para que opere el silencio administrativo, se entenderá interrumpido por el tiempo que tarde en emitirse la autorización o el informe, aplicando en cada caso los plazos máximos legalmente establecidos.

4. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o normativa ambiental aplicables, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

5. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, el Ayuntamiento estará obligado, en todo caso, a dictar resolución expresa.

En los casos en que la licencia se hubiese entendido otorgada por silencio administrativo, la resolución expresa posterior a la producción del acto sólo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4.

(artículo 51: nueva numeración y redacción apartados 1, 2, 3, 4, y 5 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 47))

### **Capítulo 3 . Disposiciones particulares para cada una de las formas de intervención**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

##### **Comunicaciones previas**

(Capítulo 3, Sección Primera: nueva denominación dada por Acuerdo Pleno de 29 de abril de 2014)

##### **Artículo 52.Objeto y efectos**

La Comunicación Previa faculta al interesado para el inicio o el ejercicio de actuaciones urbanísticas desde la mera presentación en los registros municipales del modelo de comunicación previa con la documentación completa exigida en el Anexo I.A.1 y disponer de la indicada en el Anexo I.B., en función de la actuación urbanística de que se trate.

(artículo 52: incorporado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014).

##### **Artículo 53. Ámbito de aplicación.**

Se someterán al régimen de comunicación previa aquellas actuaciones urbanísticas que, por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica no exijan el control preventivo de la administración propio de una licencia urbanística y que estén incluidas en el Anexo II, apartado 4.

(artículo 53: incorporado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014).

##### **Artículo 54. Tramitación.**

1.Para legitimar la actuación bastará comunicar al Ayuntamiento la intención de llevar a cabo la misma mediante la presentación del correspondiente documento normalizado acompañado de la documentación general prevista en el Anexo I.A.1 y disponer de la exigida para cada actuación concreta, según se especifica en el Anexo 1.B.

2.El registro de la comunicación equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal, y con ello se procederá a la comprobación y verificación por parte de los servicios municipales competentes, de acuerdo con los siguientes apartados:

a) Cuando, en el ejercicio de dichas funciones, el Ayuntamiento estime que la actuación no está incluida entre las que deben ser objeto de comunicación previa, notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate o, en su caso, presente la correspondiente declaración responsable, ordenando la paralización inmediata de la actuación.

b) En caso de que aprecie inexactitud, falsedad u omisión en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la comunicación previa, el Ayuntamiento podrá requerir al interesado la subsanación de los extremos que se consideren oportunos y/o ordenar, motivadamente, que se abstenga de ejecutar su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento urbanístico. Si la inadecuación al ordenamiento es puntual y no compromete el resto de la actuación, la orden se limitará a las obras, instalaciones u otros aspectos que lo incumplan.

c) En cualquier momento podrá requerirse al interesado la presentación de alguno o algunos de los documentos del Anexo I.B.

3. En los supuestos del apartado b) del punto anterior, el Ayuntamiento deberá dictar la orden de ejecución que proceda para garantizar la adecuación de la actuación a la ordenación urbanística.

4. En los supuestos de actuaciones en los edificios, obras e instalaciones, resultantes de infracciones urbanísticas prescritas o calificadas como fuera de ordenación absoluta, se emitirá resolución en los términos del artículo 10.

5. Todo ello, sin perjuicio del ejercicio de la potestad municipal de inspección, de disciplina urbanística y sanción en cualquier momento.

(artículo 54: incorporado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014).

## **Sección Segunda. Declaraciones Responsables**

(Sección Segunda: incorporada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

### **Artículo 55. Ámbito de aplicación. Objeto y efectos de las declaraciones responsables.**

1. El régimen de las declaraciones responsables será de aplicación a las actividades y servicios comprendidos en el Anexo II.3, cuando impliquen la realización de obras, instalaciones o actividades que precisen de proyecto técnico, memoria o documento técnico de acuerdo con el artículo 42.3.

2. Cuando la actuación afecte a elementos protegidos de edificios o establecimientos comerciales catalogados con niveles 2 ó 3, o se trate de la implantación de actividades que no afecten a los elementos protegidos de edificios o establecimientos comerciales catalogados con nivel 1, según el Plan General de Ordenación Urbana, se acreditará el cumplimiento de los criterios generales establecidos en el Anexo V. Cuando ello no sea posible, se deberá acompañar el informe emitido por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural que acredite la viabilidad de la actuación desde el punto de vista de la protección del patrimonio al que hace referencia el artículo 27.2 g.

La solicitud de informe podrá plantearse por parte del interesado a través del Servicio Integral para la aplicación de la normativa urbanística pudiendo plantear una o varias propuestas, debiendo adjuntar la documentación firmada cuando sea exigible- por técnico competente, que sea necesaria y suficiente para conocer y valorar la actuación propuesta conforme al apartado B.13 del Anexo I y, en todo caso, plano de emplazamiento, sin perjuicio de que la Comisión pueda instar al solicitante para que la complete, aclare o acote

3. Quedarán excluidas del régimen de declaración responsable las siguientes actuaciones:

a) Las que conlleven uso privativo u ocupación de los bienes de dominio público.

b) Las que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, en los términos establecidos por el artículo 2.2 de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

c) Las que requieran la realización de obras que exijan la redacción de un proyecto de obras de edificación, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las cuales se corresponden, en el ámbito de esta ordenanza, con las del procedimiento ordinario común relacionadas en el Anexo II, apartado 1.

4.La declaración responsable facultará al interesado de la actividad para realizar la actuación urbanística pretendida y declarada con la finalidad de implantar, modificar o ejercer su actividad.

5.Los efectos de la declaración responsable se producirán desde el día en que la misma tenga entrada en el registro del Ayuntamiento de Madrid o de la fecha indicada en la declaración para el ejercicio de la actividad siempre que vaya acompañada de la documentación que se indica en el artículo 27.3.

La presentación de la declaración responsable y el consiguiente efecto no prejuzgará en modo alguno la situación y el efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable.

6.Cuando la Administración constate la ausencia de alguno de los documentos previstos en el artículo 27.3 de esta ordenanza, le comunicará al interesado que su declaración no ha producido efectos, indicándole la documentación que deberá aportar en el plazo de quince días, y advirtiéndole de la obligación de cesar inmediatamente en la actuación urbanística sin perjuicio de las medidas que procedan para la restauración del orden jurídico infringido.

En el caso de no presentar la documentación requerida en el plazo señalado, se dictará resolución en la que se indicará que la declaración responsable no ha surtido ningún efecto, con la advertencia de la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento de declaración responsable con el mismo objeto durante un periodo máximo de un año y con la advertencia de la posibilidad de exigir responsabilidades penales, civiles y administrativas que procedan.

(artículo 55: incorporado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014).

#### **Artículo 56. Verificación, control y comprobación de la declaración responsable.**

1.Una vez haya surtido efectos la declaración responsable, se comunicará al interesado el inicio de la fase de verificación, control, y comprobación, indicando el plazo del que dispone la administración y las actuaciones que esta fase implica.

2.En esta fase se procederá a la verificación del contenido de la documentación aportada así como de la adecuación de la actuación a la normativa urbanística y, en su caso, sectorial aplicable. A estos efectos, se podrá requerir la documentación de la que debe disponer de acuerdo con el Anexo I.B, en función del tipo de actuación y proceder a su verificación in situ, en cuyo caso se levantará la oportuna acta.

a)Cuando, en el ejercicio de sus funciones, el Ayuntamiento constate que la actuación no está incluida entre las que deben ser objeto de declaración responsable, notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia del que se trate, ordenando la paralización inmediata de la actuación y requiriéndole para que solicite la correspondiente licencia.

b)Cuando se constate la comisión de un incumplimiento de carácter esencial, se dictará, previa audiencia, resolución administrativa en la que se indicará:

1º.- La obligación de cesar inmediatamente en la actuación urbanística, sin perjuicio de las medidas que procedan para la restauración del orden jurídico infringido.

2º.- Advertencia de la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento de declaración responsable con el mismo objeto durante un periodo máximo de un año.

3º.- Advertencia de la posibilidad de exigir responsabilidades penales, civiles y administrativas que procedan.

c)Cuando los incumplimientos no sean de carácter esencial, se indicarán los aspectos técnicos y/o documentación a subsanar, concediendo un plazo máximo de un mes, con advertencia de que, en caso de no proceder a la subsanación en el plazo concedido se procederá, previa audiencia, conforme a lo indicado en el apartado anterior. La comunicación, por parte del interesado, de la subsanación de la documentación y/o de los aspectos técnicos indicados en la resolución administrativa, determinará la posibilidad de continuar con la actuación urbanística.

A fin de agilizar el procedimiento, las deficiencias o requisitos subsanables se comunicarán por los técnicos en el momento de realizar la inspección, en su caso.

3. Tendrán la consideración de incumplimientos esenciales las infracciones tipificadas como graves y muy graves por la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid así como aquellas que contravengan gravemente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad y la implantación de un uso urbanístico no permitido por el planeamiento urbanístico.

4. La resolución referida en este artículo deberá adoptarse en el plazo de tres meses desde el día en que tenga entrada en el registro del Ayuntamiento de Madrid la documentación conforme al artículo 27.3.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la administración podrá en cualquier momento ejercer las potestades de inspección y sancionadoras que le corresponden en ejercicio de la legislación aplicable, durante todo el tiempo que dure el ejercicio de la actividad.

6. En los supuestos de actuaciones en los edificios, obras e instalaciones, resultantes de infracciones urbanísticas prescritas o calificadas como fuera de ordenación absoluta, se emitirá resolución en los términos del artículo 10.

(artículo 56: incorporado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014).

#### **Artículo 57. Control de las obras.**

Cuando la actuación urbanística objeto de la declaración responsable implique la ejecución de obras o se haya sometido a algún procedimiento de evaluación ambiental, el interesado, sin perjuicio de continuar con el ejercicio de su actuación, deberá comunicar a la administración su total terminación a efectos de que ésta constate su adecuación a la declaración responsable y al proyecto presentado".

(artículo 57: incorporado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014).

### **SECCIÓN TERCERA**

#### **Procedimiento ordinario**

##### **Artículo 58. Definición.**

Se tramitarán mediante el procedimiento ordinario aquellas solicitudes de licencia urbanística para actuaciones que requieran proyecto técnico para definir, aprobar y ejecutar las obras precisas para su implantación, modificación o cambio, siempre que no estén sujetas a declaración responsable.

Según el tipo de proyecto técnico, el procedimiento ordinario podrá ser común o abreviado

(artículo 58: nueva numeración y redacción dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 54))

##### **Artículo 59. Ámbito de aplicación.**

1. "Por el procedimiento ordinario común se tramitarán todas aquellas actuaciones urbanísticas que contengan la realización de las obras relacionadas en el Anexo II.1 de forma independiente o conjuntamente con la actividad a la que sirvan, las cuales precisan de un proyecto técnico de obras de edificación para su definición.
2. Se tramitarán por el procedimiento ordinario abreviado las obras y actividades relacionadas en el Anexo II.2 las cuales precisan de un proyecto técnico para su definición, distinto del anterior.
3. Cuando estas actuaciones afecten a inmuebles con niveles 1, 2 ó 3 de protección previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, requerirán informe en materia de protección del patrimonio. En los casos en los que se acredite el cumplimiento de los criterios generales establecidos en el Anexo V, no será preciso el informe del

órgano municipal competente en materia de protección del patrimonio".

(artículo 59: nueva numeración y redacción de los apartados 1 y 2 y nuevo apartado 3 por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 55))

#### **Artículo 60. Tramitación del procedimiento ordinario.**

1. El desarrollo del procedimiento se ajustará a las normas comunes establecidas en esta ordenanza.
2. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud presentada y la documentación aportada.
3. Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos exigidos o si la documentación está incompleta, se aplicará lo dispuesto en el artículo 46 de la presente ordenanza".
4. Iniciada la tramitación del expediente y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá simultáneamente el proyecto técnico a los órganos municipales que deban informar la solicitud de la licencia
5. Quedarán sometidas a información pública las actuaciones que determina la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con las garantías que la misma establece para los distintos procedimientos medioambientales.

Se someterán al trámite de audiencia de los vecinos afectados las actividades referidas en el artículo 16 de la Ley 17/1997, de 17 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.

6. Una vez completa la documentación, con los correspondientes informes, se emitirá un único informe técnico y el correspondiente jurídico que contendrá la propuesta de resolución en los términos establecidos en el artículo 49 de la presente ordenanza".
7. El transcurso del plazo máximo fijado para la resolución podrá interrumpirse, por una sola vez, mediante requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, que deberá notificarse en el mes siguiente a su presentación. El requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a tres meses.
8. Si el interesado no contesta se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente.

(artículo 60: nueva numeración y redacción de los apartados 3, 5 y 6 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 56))

#### **Artículo 61. Transcurso de plazos sin requerimiento o resolución.**

1. En las actuaciones tramitadas por el procedimiento ordinario común, transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de licencia sin notificación de requerimiento o resolución municipal, o un mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de solicitud, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos resultantes del correspondiente proyecto de obras de edificación, conforme con las reglas establecidas en el artículo 51 de la presente ordenanza.
2. En las actuaciones tramitadas por el procedimiento ordinario abreviado, el transcurso de dos meses sin practicar el requerimiento de subsanación o mejora de la documentación presentada o desde el cumplimiento del requerimiento que en tal sentido se haya formulado, supondrá automáticamente la concesión de la licencia urbanística provisional para la ejecución de la actuación pretendida, bajo las condiciones legales establecidas en el artículo siguiente.
3. En ambos casos, si la actuación está sometida a algún procedimiento de control medioambiental, los plazos y consecuencias del silencio administrativo de los mismos serán los establecidos en la Ley Evaluación Ambiental de

la Comunidad de Madrid y suspenderán el procedimiento de otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado o se produzca por silencio administrativo.

4.El titular de la licencia deberá comunicar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.3, con una antelación mínima de 15 días y mediante impreso normalizado, la fecha de inicio de obra y/o replanteo, adjuntándose a dicha notificación la documentación prevista en el Anexo I.3.3.

(artículo 61: nueva numeración y redacción del apartado 1 e incorporación del apartado 4 Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 57))

#### **Artículo 62. Especialidad del procedimiento ordinario abreviado: la licencia provisional y definitiva.**

1. Solamente en los casos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior se producirá automáticamente la licencia provisional para la ejecución de la actuación pretendida bajo las condiciones legales siguientes:

- a) Supervisión y comprobación de la actuación por los servicios técnicos municipales, a cuyos efectos el solicitante deberá indicar la fecha de inicio de las obras.
- b) La responsabilidad solidaria del promotor, constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de la obra y su ejecución, respecto de su conformidad con la ordenación urbanística de aplicación y su adecuación al proyecto presentado.
- c) Durante la ejecución o desarrollo de la actuación urbanística deberán subsanarse los reparos de legalidad que formulen por escrito los servicios municipales como consecuencia de las inspecciones que practiquen.

2. En estos casos será preceptivo un acto de comprobación final por los servicios técnicos municipales para acreditar la adecuación de la actuación al ordenamiento aplicable. La declaración de conformidad bastará para el otorgamiento de la licencia definitiva, que incluirá la de ocupación y funcionamiento en el caso de que la actuación la precisase. El procedimiento para su otorgamiento será el establecido en el apartado segundo del artículo siguiente.

(artículo 62: nueva numeración dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 58))

#### **Artículo 63. Licencia de primera ocupación y funcionamiento: actos de comprobación.**

1. La licencia de primera ocupación y funcionamiento tiene por objeto acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

2. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación y funcionamiento se tramitará dentro del procedimiento de concesión de licencia, y se ajustará a las prescripciones siguientes:

- a) Una vez terminada la actuación y antes de la recepción de ésta por el promotor, deberá comunicarse el final de las obras acompañando la documentación prevista en el Anexo I, apartado 3.4.
- b) Los servicios municipales practicarán, en el plazo máximo de un mes desde la comunicación, una inspección final con acta de conformidad o no de las obras ejecutadas y de su adecuación al uso, y la actividad a la que vayan a ser destinadas.
- c) En el supuesto de que la declaración fuera de disconformidad, se notificará al interesado para que subsane los reparos detectados por los técnicos municipales en el plazo de un mes. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.
- d) La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para autorizar la licencia de primera ocupación y funcionamiento, que deberá resolverse en el plazo máximo de un mes desde el levantamiento del acta de inspección. La misma habilitará, en su caso, para la puesta en funcionamiento de la actividad.

e) Transcurridos dos meses desde la comunicación de la certificación final de las obras debidamente cumplimentadas y el resto de documentación indicada en el apartado a) sin que se haya realizado la inspección o resuelto expresamente sobre la licencia de primera ocupación y funcionamiento quedará automáticamente concedida por silencio administrativo.

f) La licencia de primera ocupación y funcionamiento, en el caso de no haberse acreditado todas las restantes autorizaciones o concesiones administrativas que, en su caso, fuesen exigibles, se otorgará sin perjuicio y a reserva de las que estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

3. Quedarán sometidas a licencia de primera ocupación y funcionamiento las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, los cambios de uso de los edificios, el incremento del número de viviendas en los edificios, la transformación en viviendas de locales comerciales y las nuevas implantaciones, ampliaciones o modificaciones de actividades que se tramiten por el procedimiento ordinario abreviado, previstas en el Anexo II. 2 apartado 2.2.

4. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación y funcionamiento no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

5. La licencia de primera ocupación y funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, de la administrativa por causas de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos, ni de las correspondientes obligaciones fiscales.

6. En los casos que sea preceptivo no podrá entregarse la licencia de primera ocupación y funcionamiento sin el previo depósito del libro del edificio y la declaración de alteración catastral correspondiente en el registro del órgano que resuelva sobre la licencia.

7. Los locales y establecimientos regulados en la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid necesitarán previamente a su puesta en funcionamiento la licencia municipal de funcionamiento o la declaración responsable del solicitante ante el Ayuntamiento, a elección del solicitante, sin perjuicio de otras autorizaciones que le fueran exigibles.

a) En el supuesto de licencia de funcionamiento se concederá en el mismo acto que la de primera ocupación y funcionamiento, por lo que la documentación indicada en los apartados anteriores deberá ser complementada con la establecida por la Ley y sus normas de desarrollo.

b) En el supuesto de optar por Declaración Responsable se deberán cumplimentar los requisitos y presentar la documentación establecida en la Disposición Adicional Novena de la Ley así como, en sus Normas de desarrollo.

8. En el ejercicio de la potestad de inspección urbanística y con la finalidad de poder hacer un seguimiento de los distintos estados de la edificación, en las obras de nueva edificación y reestructuración total, el titular de la licencia deberá comunicar, con una antelación mínima de quince días, los estados de replanteo, estructura a nivel de calle, terminación de la estructura y finalización de la obra. La notificación se realizará en impreso normalizado que deberá venir firmado por el director de la obra.

Serán preceptivas las visitas de los servicios municipales correspondientes al estado de replanteo y finalización, que coincidirá con la precisa para la concesión de la licencia de primera ocupación y funcionamiento. El resto serán facultativas.

De todas ellas se levantará acta con los contenidos y efectos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el resto de las obras las inspecciones urbanísticas se ajustarán a lo dispuesto en la citada Ley.

(artículo 63: nueva numeración y redacción de la letra a) del punto 2, y de los puntos 3 y 7 dada por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014 (antiguo artículo 59))

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

1. En materia de disciplina urbanística se aplicarán íntegramente las disposiciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid sobre inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística e infracciones urbanísticas y su sanción, así como las demás normas estatales y autonómicas que sean de aplicación.

El régimen disciplinario y sancionador previsto en Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid será también aplicable a las actuaciones sometidas al régimen de declaración responsable en los términos previstos en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial

Las actuaciones que estén sometidas a algún procedimiento de control ambiental también quedarán sujetas al régimen disciplinario que establece la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones que se encuentren sometidas a otra autorización o licencia municipal específica, que se concedan simultáneamente dentro del procedimiento de licencia urbanística, tal como establece el artículo 36 de esta ordenanza, quedarán sujetas en su caso a los regímenes sancionadores específicos de dichas autorizaciones o licencias.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se extenderá el régimen jurídico de las órdenes de suspensión de actos de edificación y uso del suelo a las órdenes de cese del ejercicio de actividades sin licencia urbanística y las que se ejerzan sin subsanar las deficiencias requeridas por la Administración Municipal, así como aquellas que se realicen sin haber formulado la correspondiente declaración responsable, en los términos previstos en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial. No obstante lo anterior, las órdenes de cese de actividades, salvo en los supuestos de peligro inminente, se efectuarán previo trámite de audiencia al interesado.

3. En caso de incumplimiento de las resoluciones dictadas para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, previo apercibimiento, el órgano competente podrá imponer multas coercitivas como medio de ejecución forzosa, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid.

Se podrán imponer hasta tres multas coercitivas por importes de 1000, 2000 y 3000 euros respectivamente, reiteradas por cuantos períodos sean suficientes para cumplir lo ordenado que en ningún caso será inferior a quince días

(Disposición Adicional Primera: Se añade párrafo segundo en apartado 1 y redacción apartados 2 y 3 dada por acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

1. Se podrán celebrar convenios con los colegios profesionales que determinen distintos grados de colaboración en orden a la comprobación formal del contenido de los proyectos técnicos o, en su caso, la expedición de un visado especial que acredite que aquél cumple con la normativa aplicable en los procedimientos de otorgamiento de licencias.

2. En todo caso, los correspondientes convenios que se celebren, establecerán expresamente que el otorgamiento de licencias urbanísticas corresponde en todo caso a los órganos competentes del Ayuntamiento de Madrid que se reservarán las facultades de inspección, comprobación y restablecimiento de la legalidad.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA**

1. Bajo la presidencia de la Coordinación General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, e integrada por los servicios municipales competentes en la materia, la Comisión Técnica de Licencias tendrá la función de garantizar la aplicación uniforme de la normativa con incidencia en las licencias urbanísticas y demás formas de intervención municipal en el ámbito de esta ordenanza.

2.La referida comisión coordinará las actuaciones comunes que se realicen para desarrollar la aplicación de la presente ordenanza, así como fijar los criterios interpretativos que con carácter general puedan plantearse en este ámbito, siendo sus informes vinculantes para los servicios municipales.

3.La comisión aprobará las reglas que regulen su funcionamiento interno.

4.La comisión mantendrá las oportunas relaciones de colaboración y cooperación con los colegios profesionales y agentes sociales y económicos interesados en esta materia

5 Para dar cumplimiento al principio de coordinación previsto en el artículo 19 se podrá crear un Servicio Integral que sirva de enlace con las distintas comisiones encargadas de la interpretación de otras ordenanzas municipales y las Oficinas de Atención al Ciudadano, canalizando y coordinando las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas que se susciten en aplicación de las mismas.

El Servicio Integral articulará las solicitudes de informe que realicen directamente los particulares a la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural con ocasión de las declaraciones responsables y comunicaciones previa:

(Disposición Adicional Tercera: Modificada por Acuerdo Pleno de 29 de abril de 2014)

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA**

Consulta Urbanística Especial sobre proyectos con soluciones prestacionales.

Cuando se proponga a instancia del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto la implantación de medidas alternativas mediante diseño basado en prestaciones para los requisitos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad y, en su caso, aquellas exigencias básicas reguladas por el Código Técnico de la Edificación que, de conformidad con el artículo 11 de la presente ordenanza, sean objeto de control municipal a través de la licencia urbanística, serán de aplicación las siguientes reglas:

1. La propuesta deberá acompañarse de la documentación técnica necesaria que justifique la opción de diseño basado en prestaciones para la actuación propuesta. La documentación deberá acreditar ante la autoridad municipal de control competente, bajo la responsabilidad del proyectista o el director de obra y previa conformidad del promotor, que el diseño propuesto cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a las que se obtendrían por la aplicación de los DB.

2.En consonancia con lo establecido a nivel internacional, la naturaleza del diseño prestacional requerirá que desde la etapa de concepción del proyecto hasta la validación final de las propuestas alternativas planteadas, cuente con la aprobación y el consenso de la autoridad municipal de control competente.

A tal fin y en tanto en cuanto se aprueba la normativa técnica y procedimental que regule la materia, la opción prestacional obedecerá, en virtud de cada caso concreto, a las siguientes fases generales:

- a) Identificar las medidas previstas en los Documentos Básicos que pretenden sustituirse por soluciones alternativas.
- b) Cuantificar las prestaciones que otorgan las prescripciones reglamentarias anteriores.
- c) Proponer a la autoridad de control medidas alternativas a las prescriptivas.
- d) Cuantificar las prestaciones que confieren las medidas alternativas propuestas.
- e) Acordar la selección de los escenarios de entre aquellos más adversos posibles al que las medidas alternativas deberán enfrentarse.
- f) Acordar las herramientas que han de evaluar los diseños alternativos propuestos.
- g) Se podrán utilizar aquellas herramientas que sean Documentos Reconocidos del CTE, y, en su caso, códigos, normas o guías que rijan a nivel internacional, herramientas de ingeniería de seguridad contra incendios contrastadas, métodos de reconocido prestigio, estadísticas, etc.

- h) Evaluar los diseños prestacionales propuestos, analizando si las prestaciones que alcanzan las medidas alternativas confieren un nivel de prestaciones iguales o superiores a las recogidas con la aplicación de los Documentos Básicos.

3. En aquellos supuestos excepcionales en los que la autoridad municipal de control competente lo estime necesario por la elevada complejidad, dificultad o especialización de la propuesta, podrá requerirse al interesado que aporte el informe, estudio o dictamen emitido, con objetividad e independencia, por entidad u organismo de reconocido prestigio internacional en la materia que confirmará, en su caso, la validez del diseño propuesto, sus discrepancias y/o cautelas adicionales.

El dictamen de esta tercera parte no tendrá carácter vinculante y será costeadado por el titular del expediente. En ningún caso la solución aceptada podrá ir en contra de la normativa urbanística que resulte de aplicación.

4. No será objeto de este procedimiento, el diseño basado en prestaciones de aquellas soluciones alternativas cuyo cumplimiento de las prestaciones del CTE resulte evidente y en cualquier caso cuando se corresponda con:

- a) Productos, equipos y sistemas innovadores que cumplan lo establecido en el Art. 5.2 de la Parte I del CTE.
- b) Cuando se encuentren amparados por Documentos Reconocidos y Documentos de Apoyo del Ministerio de Fomento y disposiciones similares de la administración estatal.
- c) Cuando así lo determinen instrucciones o disposiciones municipales o de las administraciones competentes".

. (Disposición Adicional Cuarta: Modificada por Acuerdo Pleno de 29 de abril de 2014)

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA**

Cuando la celebración de eventos en espacios y vías privadas con instalaciones a los que hace referencia los artículos 15 y 16 de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas tengan incidencia en la vía pública se deberá proceder a la comunicación al órgano competente en materia del control de la incidencia de eventos en vía pública, en los términos establecidos en la normativa correspondiente.

. (Disposición Adicional Quinta: Añadida por Acuerdo Pleno de 29 de abril de 2014)

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA**

Conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado y el artículo 39 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el régimen de actuaciones urbanísticas sometidas a previa licencia conforme a la presente Ordenanza se justifica por la especial repercusión que las mismas pudieran tener sobre los bienes de dominio público mediante su uso privativo u ocupación, el impacto en el patrimonio histórico-artístico, los daños sobre el medio ambiente y el entorno urbano o porque pretendan el ejercicio de actividad que requiera de la ejecución de obras para las que se precise conforme a la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, de proyecto de obras de edificación en aras de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente.

. (Disposición Adicional Sexta: Añadida por Acuerdo Pleno de 29 de abril de 2014)

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

1. Los expedientes de concesión de licencia que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente ordenanza y no hayan superado los plazos legalmente previstos para dictar resolución, mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.
2. De haberse superado estos plazos, salvo que se trate de obras no admitidas o usos prohibidos por el Plan General de Ordenación Urbana, se procederá, según los casos, de la siguiente manera:
  - 2.1. Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro de las actuaciones comunicadas se tramitarán por este procedimiento, pudiendo unir en una sola actuación las obras y la actividad si se solicitaron de

forma separada.

2.2. Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro del procedimiento simplificado las licencias se entenderán otorgadas por silencio administrativo positivo, salvo que estén pendientes de subsanación conforme a un requerimiento efectuado. De otorgarse la licencia por silencio, procederá la realización de la inspección municipal, pudiendo los servicios técnicos correspondientes formular por escrito reparos de legalidad, seguridad o salubridad, que deberán ser cumplimentados.

Estos reparos podrán dar lugar, si procede, a la incoación de procedimientos de protección de la legalidad urbanística y de sanción de su infracción, si transcurridos los plazos otorgados para cumplimentar los reparos no se hubieran llevado a debido efecto.

2.3. Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro del procedimiento ordinario abreviado, se entenderá concedida la licencia provisional. No obstante, la obra o uso deberá ser objeto de la correspondiente inspección municipal de modo previo a la expedición de la oportuna licencia definitiva. A estos efectos, concluidas las obras los interesados deberán comunicar en el plazo efectivo de un mes la finalización de las mismas en orden a realizar dicha comprobación. La presentación de esta comunicación constituye un requisito esencial de eficacia para la validez de la autorización provisional.

2.4. Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro del procedimiento ordinario común quedarán concedidas por silencio administrativo en los términos establecidos en el artículo 57. Las actuaciones que requieran licencia de primera ocupación y funcionamiento deberán obtener ésta mediante el procedimiento establecido en el artículo 59.

(Véase la Disposición Transitoria de la Ordenanza de 29 de abril de 2014, de modificación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, aprobada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014. B.O.C.M. número 116 de 17 de mayo de 2014. Págs. 62-104).

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Quedan derogadas la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en su sesión de fecha 29 de julio de 1997, y cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente ordenanza.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la publicación y entrada en vigor de la ordenanza se producirá de la siguiente forma:

- a) El acuerdo de aprobación definitiva de la presente ordenanza se comunicará a la Administración del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid.
- b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de la comunicación, el acuerdo y la ordenanza se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- c) La ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

2. El acuerdo de aprobación definitiva y la ordenanza se publicarán además en el "Boletín del Ayuntamiento de Madrid".

## **ANEXO I. DOCUMENTACIÓN**

### **A.- DOCUMENTACIÓN GENERAL**

#### **1.DOCUMENTACIÓN GENERAL PARA LAS COMUNICACIONES PREVIAS:**

1.1. En todos los casos se aportarán los documentos siguientes:

- 1.1.1. Impreso normalizado de comunicación previa y características básicas de la actuación que se pretende.
- 1.1.2. Plano, croquis o fotocopia de callejero señalando la situación del edificio, parcela o solar. La dirección

debe ser de conformidad con el Callejero Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

- 1.1.3. Descripción suficiente de la actuación que se pretende mediante memoria suscrita por técnico competente en los supuestos previstos en la normativa sectorial de aplicación. Si se tratase de una nueva implantación o modificación de actividad con obras, la memoria deberá incluir la descripción de la actividad y de las obras, significando la posición del local dentro del edificio, sus accesos y comunicaciones con el mismo, la maquinaria e instalaciones fijas del local y la actividad con sus características técnicas, incluyendo cuando la naturaleza de la actividad lo justifique las de carácter sanitario, los servicios higiénicos y las medidas de prevención de incendios (extintores, luces de emergencia, etcétera).
  - 1.1.4. Planos o croquis, a escala, acotados, de planta y/o sección y/o alzado que reflejen el estado actual y, en su caso, el reformado tras la intervención, que contengan, al menos, los extremos indicados en el punto anterior.
  - 1.1.5. Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado.
  - 1.1.6. Impreso de autoliquidación de tributos.
- 1.2. Se deberá disponer de la documentación prevista en el apartado B de este Anexo, según corresponda en función del tipo y circunstancias de la actuación a desarrollar.

## **2.DOCUMENTACIÓN GENERAL PARA LAS DECLARACIONES RESPONSABLES.**

- 2.1. En todos los casos se aportarán los documentos siguientes:
- 2.1.1. Impreso normalizado de declaración responsable.
  - 2.1.2. Documentación relativa a los requisitos establecidos en el Capítulo 3 del Título II de la presente ordenanza:
    - a Proyecto técnico cuando proceda, cuyo contenido mínimo queda definido en el Anexo IV o, en su caso, memoria o documento técnico.
    - b Autoliquidación, cuando proceda, del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, y la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, así como de otros tributos que pudieran corresponder.
    - c Escritura de constitución de la persona jurídica titular de la actividad, en su caso.
    - d Copia cotejada o autenticada del documento acreditativo de la representación, en su caso.
    - e Resolución del órgano ambiental competente, y su publicación en el Boletín Oficial, en los casos previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.
  - 2.1.3. Estudio básico de seguridad y salud o, en caso de encontrarse en alguno de los supuestos del artículo 4.1 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, estudio de seguridad y salud, suscrito en ambos casos por técnico competente y, en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, visado por el colegio oficial correspondiente.
- 2.2. Se deberá disponer de la documentación prevista en el apartado B de este Anexo, según corresponda en función del tipo y circunstancias de la actuación a desarrollar

## **3.DOCUMENTACIÓN GENERAL PARA EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

- 3.1. En todos los casos se aportará la siguiente documentación:

- 3.1.1. Impresos normalizados de solicitud de licencia y hoja de características, debidamente cumplimentados.
- 3.1.2. Impreso de autoliquidación de tributos.
- 3.1.3. Declaración de técnico o técnicos autores de la conformidad de lo proyectado a la ordenación urbanística aplicable, que incluya el certificado de viabilidad geométrica, en su caso.
- 3.1.4. Declaración del promotor de haber colocado, en el lugar en el que se pretenda llevar a cabo la actuación, cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras y actividad.
- 3.1.5. Tres ejemplares de proyecto/s técnico suscrito por técnico/s competente/s y visados por el colegio oficial correspondiente, en los supuestos reglamentariamente establecidos o, en su caso por la oficina de supervisión de proyectos de la administración, acompañado, en su caso, de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
- 3.1.6. Estudio básico de seguridad y salud o, en caso de encontrarse en alguno de los supuestos del artículo 4.1 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, estudio de seguridad y salud, suscrito en ambos casos por técnico competente y, en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, visado por el colegio oficial correspondiente. En el caso de tratarse de una actuación de las de procedimiento ordinario común, se estará a lo previsto en el apartado 3.3.4 de este Anexo, relativo a la documentación a presentar para el inicio de obra.
- 3.2. Se deberá disponer de la documentación prevista en el apartado B de este Anexo, según corresponda en función del tipo y circunstancias de la actuación a desarrollar.
- 3.3. Documentación para el inicio de obra (únicamente para el Procedimiento Ordinario Común).
  - 3.3.1. Certificación suscrita por técnico/s competente/s en la que se identifique el proyecto de ejecución elaborado y en la que se haga constar que el mismo desarrolla el proyecto básico y define la obra en su totalidad sin rebajar las prestaciones declaradas en el básico, ni alterar los usos y condiciones bajo las que se concedió la licencia.
  - 3.3.2. Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
  - 3.3.3. Carta de pago justificativa de los distintos depósitos de las garantías correspondientes.
  - 3.3.4. En los supuestos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, el estudio de seguridad y salud o, en su caso estudio básico, suscrito por técnico competente y, en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, visado por el colegio oficial correspondiente.
  - 3.3.5. Proyecto de la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, realizado de acuerdo con la normativa aplicable.
  - 3.3.6. Justificante de solicitud de licencia o autorización de acometida de saneamiento, de conformidad con el artículo 49.4 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.
- 3.4. Documentación para la conformidad final de obra: licencia de primera ocupación y funcionamiento (únicamente para el procedimiento ordinario común y autorizaciones parciales de funcionamiento).
  - 3.4.1. Certificado final de las obras suscrito por la dirección facultativa y cuando reglamentariamente así se

exija, visado por el colegio oficial correspondiente, o, en su caso por la oficina de supervisión de proyectos de la administración.

3.4.2. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, acreditación de la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

3.4.3. Libro del edificio.

3.4.4. Declaración de alteración catastral correspondiente.

3.4.5. En aquellos casos en que la reglamentación específica lo requiera:

- Plan de Autoprotección, o en su caso acreditación de que el mismo ha sido presentado ante el órgano competente en la materia.
- Justificación de la inscripción en el Registro de Instalaciones de Prevención y Extinción contra Incendios de la Comunidad de Madrid.
- El contrato de mantenimiento de las instalaciones de seguridad contra incendios.

3.4.6. Para actividades sometidas al régimen jurídico de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, la documentación indicada en los apartados anteriores deberá ser complementada con la establecida por la Ley y sus normas de desarrollo.

3.4.7. Cuando en el documento de Alineación Oficial se determine que se ha de realizar la cesión urbanizada de terrenos destinados a viales o espacios libres, se habrán de aportar además el documento acreditativo o Acta de Cesión en la que se acredite de que dicha cesión ha sido efectivamente materializada.

## **B.DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA SEGÚN EL TIPO DE ACTUACIÓN:**

**La documentación se complementará con la que en cada caso se indica para cada tipo de actuación, con independencia de la forma de intervención municipal:**

1. Obras exteriores que afecten a la fachada del edificio: descripción fotográfica de la misma. Si únicamente afectan a la fachada de un local, croquis de las mismas en las que se puedan apreciar los salientes que se producen desde la línea de fachada.
2. Instalación de una muestra o banderín: justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos por Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, de 30 de enero de 2009.
3. Cerramiento y vallado de solares: alineación oficial.
4. Instalación de antenas incluidas en la Ordenanza para el Desarrollo de la Sociedad de la Información y de las Tecnologías relacionadas en la Ciudad de Madrid, de 29 de junio de 2010: se estará a lo dispuesto en su Disposición Adicional Segunda.
5. Instalación provisional de carpas y casetas prefabricadas para usos y obras de carácter provisional así como lonas publicitarias sobre vallas, fachadas y andamios:
  - 5.1. Certificado de técnico facultativo habilitado legalmente de su conformidad a la ordenación urbanística, de la suficiencia de su estabilidad estructural en la hipótesis de esfuerzos extremos y de la adecuación de sus condiciones de prevención y extinción de incendios, evacuación, estabilidad y reacción al fuego a la normativa reguladora.
  - 5.2. Copia de las restantes autorizaciones que fuesen precisas y, en su caso, concesiones, cuando sean legalmente exigibles al solicitante.

6. Instalación de grúas:
- 6.1. Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico que ostente la dirección facultativa de la misma.
  - 6.2. Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de 300.000 euros.
  - 6.3. Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la instrucción técnica complementaria MIEAEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras.
  - 6.4. Copia de la solicitud de instalación de la grúa ante la Dirección General de Industrias, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, debidamente registrada.
7. Andamios y plataformas elevadoras o elementos similares: dirección facultativa del montaje y desmontaje suscrita por técnico competente. La dirección facultativa solo será obligatoria en los supuestos previstos en el apartado 4.3.3 del Anexo II del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.
8. Tala de masas arbóreas, vegetación arbustiva o árboles aislados, no protegidos, que por sus características puedan afectar al paisaje: Autorización expresa para la tala, referida en el artículo 209.c) de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, de 24 de julio de 1985.
9. Instalación individual de aire acondicionado: indicación de las características del equipo con su catálogo y croquis de situación de la unidad condensadora o rejilla de evacuación del aire de condensación acotado con respecto a las ventanas u otros huecos existentes en la fachada y su altura sobre el suelo. Si se pretende instalar en una fachada visible desde la vía pública, además, estudio del conjunto o descripción fotográfica para su integración en la fachada, señalando el punto de instalación.
10. Talleres o despachos profesionales domésticos: acreditación de que se trata de la vivienda habitual del solicitante y justificación en la memoria y planos de las limitaciones establecidas para la instalación y funcionamiento de estas actividades (artículo 7.3.9 de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana).
11. Actividades industriales y de almacenamiento: deberán indicarse los productos empleados y almacenados, las cantidades previsibles y, en el caso de que no sean de uso ordinario, sus características frente al fuego, carga de fuego y nivel de riesgo intrínseco.
12. Obras de nueva edificación para un uso o actividad determinados:
- 12.1. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en el artículo 41.4 de esta ordenanza.
  - 12.2. Programa de autorización por partes autónomas de la obra o la aprobación de proyectos parciales en los casos que el promotor así lo solicite.
  - 12.3. En las obras de ampliación y en las de sustitución de edificios incluidos en el Catálogo General de Elementos Protegidos en el ámbito del centro histórico, de los cascos históricos de los distritos periféricos y de las colonias históricas, descripción fotográfica en color del edificio existente.
  - 12.4. En las obras de nueva planta, ampliación y sustitución incluidas en el Catálogo General de Elementos Protegidos en el ámbito del centro histórico, de los cascos históricos de los distritos periféricos y de las colonias históricas, se acompañará alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé fachada el edificio.

- 12.5. Si se propone la mancomunidad de patios o garaje-aparcamiento, o el adosamiento, certificación registral que lo acredite.
  - 12.6. Si la obra de nueva planta o de recuperación tipológica precisa previa parcelación, licencia de parcelación.
  - 12.7. Si las obras que se pretendan llevar a cabo consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, petición al órgano competente de la Comunidad de Madrid de calificación provisional de las viviendas.
  - 12.8. Alineación oficial, cuando sea preceptiva de acuerdo con el artículo 15.6.
  - 12.9. Los promotores y contratistas de las obras de nueva planta que se pretenda ejecutar, deberán aportar, junto con la memoria del proyecto, un anexo de saneamiento, indicando las características de la red a construir, de conformidad con el artículo 49.4 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.
13. Obras en los edificios, en los supuestos indicados:
- 13.1. Si las obras son de reestructuración general y se refieren a un edificio incluido en el Catálogo General de Elementos Protegidos, esté ubicado en el centro histórico, en los cascos históricos de los distritos periféricos o en las colonias históricas, se presentará alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé fachada el edificio.
  - 13.2. En obras en fachada de edificios protegidos o incluidos en el ámbito del centro histórico, de los cascos históricos de los distritos periféricos y de las colonias históricas, planos (alzado, sección y detalle) de estado actual y reformado indicando la zona afectada por las obras, los materiales empleados, tales como texturas, colores, técnicas de ejecución, despieces, tipo de carpintería (materiales, colores, despieces, cierres), muestras y/o banderines y/o toldos (situación, dimensiones, fondo, materiales, tipo de letra), instalaciones, rejillas o iluminaciones.
  - 13.3. En aquellas obras que afecten a edificios, áreas o elementos protegidos se deberá presentar reportaje fotográfico, en color, que represente el elemento sobre el que se pretende intervenir, el conjunto del edificio en el que se integra y, en el caso de áreas protegidas, de los edificios próximos. Todas las fotografías deberán venir referenciadas en un plano dónde se refleje desde dónde se realizan y el área fotografiada. Si el edificio tiene protección singular o integral el reportaje incluirá el interior del mismo, significando sus materiales de acabado.
  - 13.4. Cuando se trate de obras que afecten a áreas o elementos protegidos se deberá presentar la necesaria documentación gráfica y fotográfica suficiente para demostrar el cumplimiento de las determinaciones del Título IV y del Título VIII, Capítulos 1, 2 y 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.
  - 13.5. Si la obra afecta a la totalidad de la fachada o parte de la misma, descripción fotográfica en color de toda la fachada o la zona afectada por las obras.
14. Obras de demolición:
- 14.1. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
  - 14.2. En los casos de demolición parcial en edificios incluidos en el Catálogo General de Elementos Protegidos o ubicados en el centro histórico del PGOUM, se presentará descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, así como la justificación de que lo que se pretende demoler son cuerpos añadidos o ligados a la ejecución de obras permitidas.

No obstante, en aquellos supuestos en los que conforme a la normativa vigente no sea necesaria la obtención de la previa licencia para proceder a la demolición de una edificación declarada en ruina, será condición

indispensable aportar al expediente planos de los alzados realizados mediante levantamiento fotogramétrico, o muy detallados, de las fachadas y otros elementos arquitectónicos ornamentales interiores como escaleras, corralas, etcétera.

14.3. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en el artículo 41.4 de esta ordenanza.

15. Si la obra se pretende realizar dentro de las Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica y prevé la excavación del terreno, salvo que se trate de sustitución del saneamiento existente o realización de fosos de ascensores, se acompañará informe del órgano competente de la Comunidad de Madrid.
16. Si la actividad a la que van a servir las obras, o estas mismas están sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Ambiental de Actividades, conforme establece la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, o la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, deberá adjuntarse la documentación que establece la normativa ambiental vigente en cada momento (actualmente artículos 26, 28, 32 y 44 de la citada Ley 2/2002), según el tipo de procedimiento de control medioambiental al que esté sometida la actuación urbanística.

Por otra parte, las actividades que estén sometidas a determinaciones medioambientales de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente - por ejemplo la Ley 17/1997, de 17 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas- o por la normativa específica medioambiental -en materia de ruido, contaminación atmosférica, etc.- precisarán de una memoria ambiental referente a dichas determinaciones.

En el caso de que estuviese sometida a Evaluación Ambiental de Actividades, deberá adjuntarse relación de vecinos potencialmente afectados.

17. Para proyectos o actividades sujetos a específicos regímenes jurídicos de protección medioambiental (control integrado de la contaminación, actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, compuestos orgánicos volátiles, vertidos, residuos o suelos contaminados) y sometidos a autorizaciones, comunicaciones ambientales o, en su caso, notificaciones de otras Administraciones Públicas, se deberá aportar copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas.
18. Si el edificio se destina a una actividad de espectáculos públicos o recreativa, de servicios funerarios o cualquier otra que esté sometida a licencia municipal de naturaleza distinta a la urbanística y cuya concesión esté atribuida a la misma autoridad, se deberá aportar en el proyecto la documentación e información complementaria que permita resolver sobre ambas licencias.
19. Cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas o acreditación de haberlas solicitado.
20. Cuando la actuación conlleve ocupación de la vía pública:
  - 20.1. Descripción de otras ocupaciones próximas, tales como zonas de carga y descarga, zonas de aparcamiento para personas con discapacidad; circulación para autobuses y paradas, paradas de taxis, pasos de carruajes de los edificios, posición de arbolado o jardineras públicas o disposición de los aparcamientos (en una o ambas aceras, en batería o en línea).
  - 20.2. Reflejar y definir, en su caso, la instalación de andamios de la/s fachada/s y demás ocupaciones de la vía pública, localizando su posición (alzado y planta), acotando la longitud, altura, saliente en la acera y duración de su estancia, justificando que el andamio cumple en cuanto a la señalización y ocupación de la vía pública lo especificado en la Ordenanza Reguladora de la Señalización y Balizamiento de las Ocupaciones de las Vías Públicas por la Realización de Obras y Trabajos y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, (Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas).
  - 20.3. Plano de la ocupación a escala, acotando ambas aceras y la calzada, zonas de aparcamiento y carriles de circulación. Dimensiones de la zona a ocupar. Asimismo deberán reflejarse las señalizaciones y un pasillo

provisional para peatones.

20.4. Fotografías de la vía pública en ambos sentidos, en las que se aprecie las ocupaciones próximas.

20.5. Tiempo de permanencia de la ocupación.

21. Para vertidos de aguas residuales industriales, de acuerdo con la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, de 26 de octubre, de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y Decreto 57/2005, de 30 de junio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se deberán presentar los impresos de Identificación Industrial y solicitud de vertidos cuando proceda, que será requisito indispensable para obtener la licencia de actividad.

22 Se aportarán los estudios de viabilidad, proyectos de instalaciones, planes de control de la erosión y demás documentación exigida como requisito previo a la concesión de la licencia urbanística, en los supuestos y condiciones establecidos en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.

23 Licencias publicitarias y de identificación de actividades reguladas en los Capítulos I y II del Título VII de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior cuando su instalación afecte a elementos protegidos: justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa municipal de aplicación que regula las condiciones de este tipo de instalaciones.

24 En aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, en las obras que generen residuos de construcción y demolición (RCD): el solicitante deberá acreditar el destino de los residuos que se vayan a producir, debiendo aportar junto a la solicitud de licencia, e incorporado al proyecto técnico de la misma, los documentos establecidos en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, relativo al Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición".

(Anexo I: Modificado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

## ANEXO II. ASIGNACIÓN DE PROCEDIMIENTOS

### 1.- ACTUACIONES POR PROCEDIMIENTO ORDINARIO COMÚN

1.1. Obras de nueva edificación en todos sus tipos, según lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Se exceptúan aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

1.2. Obras de reestructuración general y parcial.

1.3. Obras de acondicionamiento general.

1.4. Obras de consolidación. En todos los niveles. Se excluyen las consolidaciones de elementos aislados o de escasa relevancia en el conjunto del edificio, tales como una intervención puntual en pies derechos, vigas o forjados que supongan menos del veinticinco por ciento, (<25%), de la superficie total, en niveles 2 y 3

1.5. Obras de reconfiguración.

1.6. Cuando pretenda cambiarse el uso característico en edificios existentes. Entendiéndose que el cambio de uso característico alcanza, según el grado de pormenorización de la clasificación de usos definidos en el Anexo SI A del CTE DE SI. (Sólo cuando se refiere al edificio en su totalidad o cuando se refiere al uso cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio, excluyendo de dicho cómputo el uso de garaje-aparcamiento).

1.7. Obras que produzcan una variación esencial de la composición general exterior de las fachadas o cubiertas de la edificación.

1.8. Actuaciones que en aplicación de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendios especificadas en

el artículo 11 del Código Técnico de la Edificación (CTE), parte I, se adopten soluciones alternativas para el proyecto o ejecución de la obra y sus instalaciones, según lo previsto en su artículo 5.1.3.b.

1.9. Cualquiera de las obras en los edificios cuando tengan por objeto el incremento del número de viviendas o locales en los edificios y la transformación de locales en viviendas.

1.10. Obras de restauración, de conservación, de rehabilitación y exteriores que tengan el carácter de intervención total o, parcial cuando afecte a elementos protegidos, en edificaciones catalogadas o ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de las colonias históricas, cascos históricos o en el APE.00.01 y aquellas otras de carácter puntual que afecten a fachadas o elementos de restauración obligatoria definidos en el Plano de Análisis de la Edificación o en el Catálogo de Establecimientos Comerciales del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid como nivel 1 de protección.

1.11. Cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes que se ubiquen en las colonias históricas o en parcelas incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

1.12. La tala de árboles, de vegetación arbustiva o de árboles aislados y que estén incluidas o ubicadas en las áreas o elementos protegidos, o en el Catálogo de Árboles Singulares.

1.13. Otras actuaciones urbanísticas.

1.13.1. Construcción de presas, balsas, obra de defensa y corrección de cauces públicos y, en general, cualquier tipo de obra que afecte a la configuración del territorio.

1.13.2. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, deportivas, recreativas, de acampada, etc.

## **2.- ACTUACIONES POR PROCEDIMIENTO ORDINARIO ABREVIADO**

2.1. Obras:

2.1.1. Obras de restauración, de conservación, de acondicionamiento y exteriores que tengan el carácter de intervención puntual que afecten a fachadas o elementos de restauración obligatoria definidos en el Plano de Análisis de la Edificación o en el Catálogo de Establecimientos Comerciales del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid como niveles 2 y 3 de protección, así como obras que no afecten a elementos protegidos en edificios o establecimientos comerciales catalogados con Nivel 1 según el Plan General de Ordenación Urbana y que tengan el carácter de intervención parcial. En los supuestos que no requieran de su examen por parte de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural conforme a las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (o norma que las sustituya) y o en los que cumplan los criterios generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados, contenidos en el Anexo V, se tramitarán por comunicación previa.

2.1.2. Obras de reestructuración puntual no incluidas en el procedimiento ordinario común.

2.1.3. Obras de restauración no incluidas en el procedimiento ordinario común, y las que afecten a las fachadas o cubiertas, o que supongan una intervención en cualquier elemento estructural.

2.1.4. Obras exteriores no incluidas en el procedimiento ordinario común, consistentes en intervenciones puntuales, que incluyan alguna de las siguientes actuaciones:

2.1.4.1. La implantación de elementos fijos exteriores y marquesinas con afectación estructural, o cualquier otro elemento que afecte a la estructura.

2.1.4.2. La modificación puntual de huecos y ritmos, siempre que no implique una modificación general de la fachada.

2.1.4.3. Las de acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada.

2.1.5. Aquellas construcciones de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, y que no requieran proyecto de obras de edificación según lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación.

2.1.6. Construcciones de piscinas y edificaciones auxiliares anejas

2.1.7. Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares.

**2.1.8. Colocación de antenas o dispositivos de telecomunicación no calificados como inocuos en la Ordenanza para el Desarrollo de la Sociedad de la Información y de las Tecnologías relacionadas en la Ciudad de Madrid, o que se pretendan instalar sobre elementos protegidos de edificios catalogados.**

2.1.9. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados, y los rótulos y otros elementos de identificación regulados en el Capítulo II del Título VII de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior.

2.1.10. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios no incorporadas a proyectos de edificación.

2.1.11. Obras de demolición.

2.1.12. Obras de consolidación de elementos aislados o de escasa relevancia en el conjunto del edificio; tales como una intervención puntual en pies derechos, vigas o forjados que supongan menos del veinticinco por ciento, (<25%) de la superficie total, en los niveles 2 y 3

2.1.13. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluida la apertura de pozos, que no estén ubicadas en áreas o elementos protegidos.

2.1.14. Obras de urbanización no incluidas en los proyectos de urbanización previamente aprobados.

2.1.15. Parcelaciones, segregaciones, o cualquier otro acto de división de fincas o predios no incluida en proyectos de parcelación.

2.1.16. Actividades e instalaciones eventuales para la celebración de espectáculos, eventos o actividades recreativas, en los que se prevea la asistencia de público, que requieran la implantación de instalaciones o estructuras eventuales desmontables o portátiles.

2.1.17. Instalaciones de tratamiento o gestión de residuos.

2.1.18. Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

2.1.19. Instalación de andamios, maquinaria, grúas o apeos que apoyen sobre la calzada o que cuando la ocupación sólo sea sobre la acera no permita dejar libres para el paso 120 cm.

2.1.20. Cuando se trate de la instalación o modificación de las siguientes instalaciones especializadas o dotaciones de los edificios con usos o actividades no afectadas por el régimen de la Declaración Responsable:

2.1.20.1. Piscinas climatizadas.

2.1.20.2. Garaje–aparcamiento privado con ventilación forzada y superficie útil superior a 100 m<sup>2</sup> y, en todo caso, para los robotizados.

2.1.20.3. Equipos de climatización o ventilación que de forma unitaria o en su conjunto evacuen caudales de aire caliente o enrarecido que sean superiores a 1 m<sup>3</sup>/s, (3.600 m<sup>3</sup>/h).

2.1.20.4 Torres de refrigeración, condensadores evaporativos y otras instalaciones de riesgo de legionelosis.

2.1.20.5 Sistema centralizado de calefacción, climatización, agua caliente sanitaria, (ACS), y en todo caso, cuando implique la instalación o reforma de los generadores de calor para calefacción y ACS de uso doméstico, tanto

individual como colectivo, y, de potencia superior a 35 kW.

2.1.20.6 Aquellas actuaciones que precisen instalaciones de aprovechamiento de la energía solar que sean visibles desde la vía pública o se ubiquen en espacios libres de parcela.

2.1.20.7 Gimnasios de uso colectivo en edificios de uso residencial.

## 2.2. Actividades:

2.2.1. Actividades no incluidas en el ámbito de aplicación de la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid que:

2.2.1.1. La actividad esté incluida en el correspondiente Catálogo de la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones y no estén sujetas a declaración responsable.

2.2.1.2. La actividad esté sujeta a la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, a control integrado de la contaminación conforme a Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación o a la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

2.2.1.3. En la actividad se incluya la instalación de instalaciones radioactivas de cualquier categoría y otras instalaciones que precisen protecciones específicas para evitar efectos nocivos fuera del recinto en el que actúan, tanto si se emplean en la diagnosis o tratamiento médico como en procesos de fabricación, comercialización o almacenamiento. Se incluirán en todos los casos las instalaciones de medicina nuclear, radioterapia o radiología, salvo los equipos de radiografía intraoral dental o de sus mismas características con otras aplicaciones sanitarias.

2.2.1.4. Actividades en las que, en aplicación de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendios establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios (CTE DB SI), se de alguno de los siguientes supuestos:

2.2.1.4.1. Que la actividad requiera una segunda salida conforme a la exigencia básica de evacuación de ocupantes, excepto que esta se contemple entre las condiciones de evacuación y seguridad previstas para el local o edificio y no se alteren las condiciones básicas de prevención de incendios previstas para los mismos.

2.2.1.4.2. Con ocupantes incapaces de cuidarse por sí mismos o que precisen, en su mayoría, ayuda para la evacuación. Por tanto, se incluyen las zonas de hospitalización o de tratamiento intensivo, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil, centros de ocio y recreo infantil y demás actividades incluidas en el CTE DB SI uso hospitalario.

2.2.1.4.3. En los casos en que se requiere instalar un sistema de control del humo de incendio capaz de garantizar dicho control durante la evacuación de los ocupantes, de forma que ésta se pueda llevar a cabo en condiciones de seguridad, conforme a la exigencia básica de evacuación de ocupantes.

2.2.1.4.4. Que existan recintos de riesgo especial con nivel de riesgo (NRI) medio o alto.

2.2.1.5. Que la actividad precise plan de autoprotección.

2.2.1.6. Establecimientos industriales que en aplicación del Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, requiera proyecto técnico.

2.2.1.7. Cualesquiera otras actividades que precisen para su implantación un proyecto de acuerdo con la normativa sectorial, siempre que deba ser tenido en cuenta para el otorgamiento de la correspondiente licencia.

## 3.-ACTUACIONES POR DECLARACIÓN RESPONSABLE

3.1. Actividades comerciales y servicios previstas en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y determinados Servicios y en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la

Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid, con ejecución de obras, instalaciones o actividades que precisen de proyecto técnico, memoria o documento técnico de acuerdo con el artículo 42.3. de esta ordenanza.

#### **4.- ACTUACIONES POR COMUNICACIÓN PREVIA**

4.1. Obras en los edificios no incluidas en el procedimiento ordinario, que pueden incluir la instalación de andamios, salvo que éstos apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita dejar libres para el paso 120 cm.

4.2. Obras de acondicionamiento puntual en locales y viviendas, aún afectando a la distribución interior, no impliquen la apertura o ampliación de huecos en muros de carga ni afecten a la estructura, ni a elementos de restauración obligatoria de edificios catalogados con niveles 2 y 3, definidos en el Plano de Análisis de la Edificación o locales incluidos en el Catálogo de Establecimientos Comerciales, o aún afectando a estos elementos no requieran de su examen por parte de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico, conforme a las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid (o norma que las sustituya) o que cumplan los Criterios Generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados, contenidos en el Anexo V.

4.3. Obras de conservación no incluidas en el procedimiento ordinario.

4.4. Obras exteriores no incluidas en el procedimiento ordinario.

4.5. Obras de restauración no incluidas en el procedimiento ordinario.

4.6. Instalación de andamios, maquinaria, grúas y apeos, excepto si estas instalaciones ocupan la calzada o cuando ocupando la acera no permiten un paso libre de 120 cm., deberán obtenerse previamente las autorizaciones precisas para la ocupación del dominio público.

4.7. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos.

4.8. Instalación de antenas inocuas, excepto si se quieren instalar sobre elementos protegidos de edificios catalogados.

4.9. Tala de árboles y masas arbóreas que no estén incluidas o ubicadas en áreas, elementos protegidos o Catálogos de Árboles Singulares, cuando previamente hayan obtenido la autorización de tala que establece la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.

4.10. Instalación provisional de carpas y casetas prefabricadas para usos y obras de carácter provisional, en las que no se prevea la asistencia de público.

4.11. Vallado de obras, fincas o solares que no requieran cimentación.

4.12. Lonas publicitarias sobre vallas, andamios o fachadas.

4.13. Actividades temporales en espacios o locales cerrados.

4.14. Limpieza de solares.

4.15. Las actuaciones provisionales de sondeo de terrenos.

4.16. Apertura de zanjas y calas en terrenos privados. La obtención de la licencia de las que se realicen en terreno de dominio público, se ajustará a lo establecido en su ordenanza específica.

4.17. Ocupación provisional de solares vacantes por aparcamiento.

4.18. La Instalación de andamios, maquinaria, grúas y apeos, excepto si ocupan la calzada o cuando ocupando la acera no permitan un paso libre de 120 cm.

4.19. Los cambios de actividad en locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, con las obras precisas para ello, siempre que concurra la totalidad de las siguientes condiciones:

- a) Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requiera la aplicación de nuevas medidas correctoras.
- b) Que la ocupación teórica previsible del local no aumente o se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.
- c) Que de llevar aparejadas la ejecución de obras se correspondan con las insertadas en el ámbito de aplicación de la comunicación previa, así como las que estén incluidas en el artículo 4 g).
- d) Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

4.20. Cualquier actividad que por sus características no se encuentre incluida en algún otro de los procedimientos previstos en la presente ordenanza".

(Anexo II: Modificado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

### **ANEXO III.DETERMINACIONES SOBRE LOS SIGUIENTES APARTADOS DEL ANEXO V DE LA LEY 2/2002, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

1. Las actividades o proyectos sometidos a evaluación ambiental incluidos en el anexo V de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se sujetarán a las siguientes prescripciones:

14. Imprentas, centros de reprografía y otras actividades de impresión. No se incluirá las tiendas de fotocopias y/o impresión electrónica con menos de 100 m<sup>2</sup>.

15. Talleres de reparación y mantenimiento de vehículos automóviles u otro medio de transporte. No se incluirán los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos donde únicamente se instalen elementos o equipamientos sin incidencia medio ambiental, como instalación de componentes electrónicos y multimedia o reparación de lunas.

17. Talleres de reparación de maquinaria en general. No se incluirán los pequeños talleres de hasta 150 m<sup>2</sup> en los que no se produzcan residuos peligrosos tales como aceites usados, fluorescentes, pilas, baterías, pinturas, barnices, pegamentos, sellantes, ni aguas contaminadas con aceites o refrigerantes, etcétera.

23. Centros sanitarios asistenciales extrahospitalarios, clínicas veterinarias, médicas, odontológicas y similares. No se incluirán las consultas médicas de diagnóstico ni los consultorios médicos con un máximo de tres profesionales sin quirófano, aparatos de rayos X (excepto los intraorales específicos de odontología o de idénticas características para otras aplicaciones), ni otros equipos de diagnóstico que empleen isótopos radiactivos, radiaciones electromagnéticas u otras que requieran protección especial del recinto donde se efectúan".

(Anexo III: Modificado por Acuerdo Pleno 29 de abril de 2014)

### **ANEXO IV. CONTENIDO DEL PROYECTO**

El proyecto debe constar, en general, de los siguientes documentos básicos: Índice General, Memoria, Anexos, Planos, Presupuesto y, cuando proceda, Pliego de Condiciones y Estudios con Entidad Propia, (entre los que cabe destacar, en su caso, entre otros el Estudio de Gestión de Residuos, Documentación Ambiental de Actividades, etc.). El autor del proyecto en un capítulo de la Memoria, frente a posibles discrepancias, debe establecer el orden de prioridad de los documentos básicos del proyecto.

Si no se especifica otra cosa, el orden de prioridad debe ser el siguiente:

1. Planos.
2. Memoria.

El proyecto técnico deberá estar suscrito por técnico/os competente/es y, en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio, visado por el colegio oficial correspondiente, o en su caso por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración.

Es importante indicar que los contenidos relacionados están íntimamente ligados al tipo de obra y/o actuación proyectada; por lo que el proyecto que acompañe una solicitud de licencia concreta o acompañe una declaración responsable deberá desarrollar sólo aquellos que requiera su objeto.

<b>DOCUMENTO DE PROYECTO</b>	
<b>MEMORIA</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
Identificación de los agentes	Promotor, proyectista/s, otros técnicos
Información previa	Antecedentes relativos procedencia de la parcela, otras licencias urbanísticas, otras actuaciones realizadas, actividades preexistentes, etc.
	Condicionantes de partida, clasificación y calificación de la parcela, necesidad de finalizar obras que resten para completar la urbanización, condiciones de protección del patrimonio histórico y natural, datos y descripción de la edificación o parte de la misma cuando se trate de obras en los edificios, estados patológicos, etc.
	Datos del emplazamiento con referencia al "Callejero Municipal" del Ayuntamiento de Madrid, definición de linderos, código urbanístico, etc.
	Entorno físico con referencia a edificaciones colindantes, anchura de calles, áreas de protección patrimonial (Recinto Histórico, Conjunto Histórico de la Villa de Madrid, Colonia Histórica, etc.), Área de Recepción Acústica, etc.
Descripción y justificación de la normativa urbanística de aplicación, así como las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan el control de su cumplimiento a la licencia urbanística.	<p>Se deberá justificar la observancia de todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos 4, 6, 7 y 8 de las Normas Urbanísticas (en adelante, NN.UU.) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, PGOUM) con remisión expresa, en su caso y según su ámbito de aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Condiciones de protección.</li> <li>Condiciones de parcela.</li> <li>Condiciones de posición del edificio. Condiciones de ocupación.</li> <li>Condiciones de edificabilidad.</li> <li>Condiciones de volumen o forma.</li> <li>Condiciones de calidad e higiene.</li> <li>Condiciones de dotación de servicio.</li> <li>Condiciones de acceso y seguridad.</li> <li>Condiciones de estética.</li> <li>Condiciones generales y particulares de uso.</li> <li>Condiciones particulares reguladas para el suelo urbano en función de su localización.</li> </ul> <p>A su vez se deberán contemplar el resto de determinaciones de aplicación de</p>

<b>DOCUMENTO DE PROYECTO</b>	
	las Ordenanzas Municipales y demás normativa de aplicación en virtud de lo indicado en el artículo 10 de esta ordenanza.
Descripción y justificación de las obras.	Con expresión de la duración prevista y del inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
	Cuando se trate de obras que afecten a áreas, edificios o elementos protegidos, descripción de la actuación que se proyecta conforme a la tipología de obras en los edificios definida en el PGOUM y, en su caso, estado actual, de modo que se refleje y definan la totalidad de las actuaciones e instalaciones del edificio antes de la intervención proyectada y después de la misma. Definir la superficie afectada por la actuación e indicar dicha superficie en porcentaje con respecto a la superficie total del edificio.
	Para obras exteriores se indicará el alcance de las mismas, la zona afectada, los materiales empleados, texturas, colores, técnicas de ejecución, despieces, tipo de carpintería (materiales, colores, despieces, cierres), muestras y/o banderines y/o toldos (situación, dimensiones, fondo, materiales, tipo de letra), instalaciones, rejillas, iluminaciones, etc. En edificios del Área de Planeamiento Específico 00.01, seguir orientaciones de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (en adelante, ORUGA).
	Descripción, cuando se proyecten, de las muestras, banderines y toldos, así como rótulos de identificación, de conformidad con las especificaciones de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior (en adelante, OPE).
	Proyectos parciales de elementos autónomos de la obra o instalaciones especiales.
	Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido mínimo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
	Descripción, en su caso, de las ocupaciones temporales de la vía pública por vallas, andamios u otros elementos auxiliares de obra.
	Descripción de otras ocupaciones próximas, tales como zonas de carga y descarga, zonas de aparcamiento para minusválidos, circulación para autobuses y paradas, paradas de taxis, pasos de carruajes de los edificios, posición de arbolado o jardineras públicas, disposición de los aparcamientos (en una o ambas aceras, en batería o en línea...).
	Descripción fotográfica de la vía pública en ambos sentidos, en las que se aprecie las ocupaciones próximas.
	Tiempo de permanencia de la ocupación.
Descripción general de la	Definición de las características morfológicas, (composición volumétrica,

<b>DOCUMENTO DE PROYECTO</b>	
edificación, programa de necesidades, uso principal y otros usos previstos	accesos y núcleos de comunicación vertical, disposición de la estructura y configuración de plantas) y de la envolvente (fachadas y cubiertas) con relación al alcance de los distintos tipos de obras.
	Programa de necesidades que justifican la solución de lo proyectado.
	Remisión a la legitimidad urbanística del uso o usos y su calificación, así como a las condiciones generales y particulares de uso.
Descripción geométrica de la parcela y del edificio o, en su caso, de la parte del mismo objeto de la actuación, posición, ocupación, volumen y forma, superficies con cuadro comparativo a efectos de cómputo de edificabilidad con relación al planeamiento vigente y en función del alcance de las obras.	<p>Para nueva edificación:</p> <p>Delimitación e identificación, superficie de la parcela, dimensiones de linderos, parcela mínima, parcela edificable, condición de solar.</p> <p>Referencias planimétricas de la parcela, referencias altimétricas del terreno, situación con respecto a las mismas.</p> <p>Superficie ocupable y ocupada, coeficiente de ocupación y superficie libre de parcela.</p> <p>Para nueva edificación y, en su caso, para obras en los edificios según su alcance y ámbito de aplicación.</p> <p>Superficie edificable o edificabilidad de la parcela. Superficie edificada por planta y total, diferenciando la computable de la construida.</p> <p>Tipología edificatoria (Edificación aislada o en bloques abiertos, en manzana cerrada o entre medianeras, agrupada en hilera o adosada...) Referencias altimétricas, altura del edificio, tipos plantas, número y altura de pisos y libre de pisos, construcciones por encima de la altura, salientes y vuelos, cornisas y aleros, terrazas entrantes.</p>
Descripción del sistema de acondicionamiento ambiental y servicios. (Para las instalaciones especializadas de los edificios se acreditará el cumplimiento de las dotaciones reglamentarias e indicando su posible incidencia en el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos, etc.) y la seguridad, así como las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia y su adecuación a las exigencias reglamentarias conforme a lo especificado en el artículo 10.4 OMTLU.)	<p>Según su alcance de la actuación y ámbito de aplicación:</p> <p>Condiciones higiénicas de los edificios: Patios: tipos y dimensiones, accesos, construcciones en los mismos, cubrimiento, etc.</p> <p>Condiciones higiénicas de los locales y piezas: Piezas exteriores, ventilación, iluminación, oscurecimiento piezas habitables.</p> <p>Dotaciones de servicios de los edificios, Según su alcance de la actuación y ámbito de aplicación:</p> <p>Obligatorias: Agua, electricidad, calefacción, ACS, servicios higiénicos, saneamiento, residuos sólidos, captación energía solar para usos térmicos, comunicaciones y telecomunicaciones, evacuación de gases, aparatos elevadores, etc.</p> <p>Facultativas: Trasteros, Climatización, estaciones base de telefonía, etc.</p> <p>Aparcamiento: Tipo (privado, público, mixto), dotación global (dotación obligatoria y libre disposición), soluciones de implantación (espacios edificadas, no edificadas, mancomunados), tipos de plazas (dos ruedas, vehículos pequeños, grandes...), número de cada una y dimensiones. Accesos de vehículos y de peatones, diseño de los espacios de circulación interior, altura libre, ventilación y evacuación de humos en caso de incendios, saneamiento.</p> <p>Medidas que se proponen para evitar la transmisión de ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, vertidos, etc. acreditando expresamente, entre otras, el cumplimiento de las disposiciones de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (en adelante, OGPMU) y Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (en adelante, OPCAT), Ordenanza</p>

<b>DOCUMENTO DE PROYECTO</b>	
	<p>de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, (en adelante, OGUEA) y la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos (en adelante, OLGGR).</p> <p>Para obras de nueva planta, anexo de saneamiento, indicando las características de la red a construir de conformidad con la OGUEA.</p>
<p>Memoria constructiva: Descripción de las soluciones adoptadas</p>	<p>Sustentación del edificio – Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.</p>
<p>Descripción y justificación de las condiciones de acceso y seguridad (De aplicación a todas las obras con excepción de las de consolidación y conservación y resto de excepciones contempladas en las NN.UU, de prevención de incendios y supresión de barreras arquitectónicas).</p>	<p>Acceso a las edificaciones, circulación interior, escaleras, etc.</p>
	<p>Cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad especificadas en el Documento Básico SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación (en adelante, CTE), en especial la Sección SUA 9: Accesibilidad y, con carácter supletorio, las condiciones o disposiciones reguladas en la Ley 8/1993, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; en especial el Decreto 13/2007 de 15 de marzo, (Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas) no contempladas expresamente en el CTE.</p>
	<p>Descripción y justificación de las condiciones de seguridad en caso de incendios conforme a la norma UNE 157653:2008 sobre criterios generales para la elaboración de proyectos de protección contra incendios en edificios y en establecimientos.</p>
	<p>Resto de las condiciones de seguridad conforme a las normas urbanísticas de aplicación, teniendo en cuenta que las exigencias básicas del CTE se aplicarán de forma preferente sobre las determinaciones que puedan contener las vigentes NN.UU. relativas a condiciones de seguridad y de accesibilidad con objeto de satisfacer los requisitos básicos expresados en la Ley de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE). Sólo se aplicarán las determinaciones de las NN.UU. relativas a condiciones de seguridad, de accesibilidad no contempladas expresamente en el CTE.</p>
<p>En los casos de nueva implantación o modificación</p>	<p>Características: Definir de forma clara y completa de qué actividad o proyecto se trata, especificando los procesos productivos y operaciones que se realizan,</p>

<b>DOCUMENTO DE PROYECTO</b>	
de actividades, descripción detallada de la actividad.	materias primas y auxiliares utilizadas, energía consumida, así como los productos y subproductos obtenidos, etc.
	Descripción del medioambiente afectado con análisis cualitativo y cuantitativo respecto a: calidad del aire con descripción de focos emisores; tipo de características del suelo y subsuelo si procede; caudales de abastecimiento de agua y tipo de vertido; cantidad y tipos de residuos generados y su gestión, y en su caso descripción y funcionamiento de focos de radiaciones ionizantes y otras.
	Horario de funcionamiento: Indicar el horario de funcionamiento previsto para la actividad.
	Relación de maquinaria e instalaciones: En la relación de maquinaria se incluirán todos los elementos y equipos necesarios para el desarrollo de la actividad especificando sus características técnicas, con indicación de: Tipo de energía (electricidad, combustible sólido, gas natural u otro tipo de energía); Potencia instalada por tipo de energía; sistemas centralizados de instalaciones y/o demás características técnicas.
	Se indicarán para cada una de las instalaciones las medidas que se proponen para evitar la transmisión de ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, vertidos, etc. acreditando expresamente, entre otras, el cumplimiento de las disposiciones de la OGMAU, OPCAT, OGUEA y OLGR.
	Se indicarán las determinaciones del PGOUM en el ámbito de implantación de la actividad, detallando los usos permitidos y prohibidos y las condiciones de uso, teniendo en cuenta su localización.
	Características del emplazamiento y su entorno, características acústicas de la zona, uso actual, en su caso, de todos los pisos, locales y edificios colindantes, anchura de calles, etc.
	Teniendo en cuenta todas las fases del proyecto (construcción, explotación y, en su caso, cese y desmantelamiento de las instalaciones), se indicarán las repercusiones ambientales derivadas de la actividad en todas sus fases, detallando los elementos causantes de las mismas y las medidas correctoras propuestas, que incluirán la prevención, reducción y sistemas de control de emisiones, vertidos y residuos, justificando el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable en cada caso; así como, si procede, programa de protección radiológica.
	Cumplimiento de la normativa en materia de gestión y uso eficiente del agua y en su caso con descripción del sistema de reciclado de agua preceptivo que proceda en función del tipo de instalación o actividad.
	Si la actividad estuviera sujeta a condiciones técnico-sanitarias reglamentariamente establecidas, deberá acreditarse el cumplimiento de las mismas.

<b>DOCUMENTO DE PROYECTO</b>	
<b>PLANOS</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
Plano de situación	A escala 1:2000 ó 1:1000, preferiblemente en soporte digital, realizado sobre la "Cartografía Digital de Madrid (CDM 1:1000)" del Ayuntamiento de Madrid, señalando la finca objeto de solicitud de licencia.
Para obras de nueva edificación, plano topográfico de la parcela	Realizado sobre la "Cartografía Digital de Madrid (CDM 1:1000)" o de mayor definición gráfica de la que se disponga en la serie cartográfica del Ayuntamiento de Madrid, y apoyado en al menos dos vértices próximos de su Red Topográfica. Se acotarán los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso, además de las cotas de nivelación de alineaciones y linderos. Cuando la obra sea de ampliación tan solo será preciso cuando se aumente la ocupación de la parcela, distinguiendo gráficamente la ampliación, además de las circunstancias anteriormente reseñadas.
En caso de obras en los edificios se incluirán los planos que definan el edificio o local antes de la intervención proyectada.	Si la obra afecta a la totalidad de la fachada o parte de la misma, descripción fotográfica en color de toda la fachada o la zona afectada por las obras.
Planos acotados, con indicación de escala, preferentemente 1:100 o menor, salvo casos excepcionales justificables.	Planos a una escala preferible de 1:100, o de mayor definición gráfica si fuera necesario, según la mayor o menor envergadura, de plantas, alzados y secciones que definan la actuación que se proyecta y, en su caso, estado actual; con indicación de los usos y las condiciones de seguridad en caso de incendios conforme a la norma UNE 157653:2008 sobre criterios generales para la elaboración de proyectos de protección contra incendios en edificios y en establecimientos, así como las medidas adoptadas para la supresión de barreras arquitectónicas. En el conjunto de todos estos planos deberán quedar definidas las cotas de alturas de planta, gruesos de forjado, alturas totales definidas en el planeamiento.
Para las instalaciones especializadas de los edificios objeto de control a través de la licencia.	Planos de implantación con definición básica de su trazado reflejando las medidas que se proponen para evitar la transmisión de ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, vertidos, etc. acreditando expresamente, entre otras, el cumplimiento de las disposiciones de la OGPMU, OPCAT y, en su caso, la OGUEA.
Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada el edificio, si estuviera situado en las áreas protegidas.	Para todas las obras de nueva edificación y para aquellas que afectando a la envolvente del edificio modifiquen su aspecto exterior.
Planos detallados de planta y de sección.	Se reflejará el trazado básico de las instalaciones con repercusión ambiental o influencia sobre la seguridad del edificio o el entorno, indicando los equipos, las

<b>DOCUMENTO DE PROYECTO</b>	
	condiciones técnicas de los recintos de instalaciones, las medidas correctoras para limitar los impactos ambientales y/o su influencia sobre la seguridad.
En su caso, planos de cubierta y fachada.	Se reflejarán las salidas previstas para evacuación de humos, gases y ventilación; así como todo tipo de instalaciones (colectores de energía solar, equipos de climatización, apantallamientos acústicos o visuales, antenas audiovisuales, etc.).
	Planos que definan las muestras, banderines y toldos; así como rótulos de identificación, de conformidad con las especificaciones de la OPE.
Cuando se trate de obras que afecten a áreas, edificios o elementos protegidos se deberá presentar la necesaria documentación gráfica suficiente para demostrar en cumplimiento de las determinaciones del Título IV y del Título VIII Cap. 1, 2 y 6 de las NN.UU. del PGOUM.	Si las obras son de reestructuración general y se refieren a un edificio incluido en el Catálogo General de Elementos Protegidos, esté ubicado en el centro histórico, en los cascos históricos de los distritos periféricos o en las colonias históricas, se presentará alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé fachada el edificio.
	En obras en fachada de edificios protegidos o incluidos en el ámbito del centro histórico, de los cascos históricos de los distritos periféricos y de las colonias históricas, planos (alzado, sección y detalle) de estado actual y reformado indicando la zona afectada por las obras, los materiales empleados, texturas, colores, técnicas de ejecución, despieces, tipo de carpintería (materiales, colores, despieces, cierres), muestras y/o banderines y/o toldos (situación, dimensiones, fondo, materiales, tipo de letra), instalaciones, rejillas, iluminaciones, etc.
	En aquellas obras que afecten a edificios, áreas o elementos protegidos se deberá presentar reportaje fotográfico, en color, que represente el elemento sobre el que se pretende intervenir, el conjunto del edificio en el que se integra y, en el caso de áreas protegidas, de los edificios próximos. Todas las fotografías deberán venir referenciadas en un plano dónde se refleje desde dónde se realizan y el área fotografiada. Si el edificio tiene protección singular o integral el reportaje incluirá el interior del mismo, significando sus materiales de acabado.
	Se aportará un completo estudio en planos de la patología del edificio de los daños que presenta y fotografías de los mismos, se indicarán detalladamente en dichos planos las intervenciones a realizar sobre la estructura, forjados, muros de carga, entramados, etc., delimitando y cuantificando las zonas a sustituir, recalzar o reforzar indicando en cada caso el proceso constructivo o de sustitución y los materiales a emplear con los planos de detalle precisos.
	Para obras exteriores, plano de alzado, sección y de detalle para reflejar los

<b>DOCUMENTO DE PROYECTO</b>	
	extremos indicados en la memoria del estado actual y del reformado.
Planos originales de la construcción del edificio, si se dispusiese de ellos, en las obras de ampliación y obras en los edificios del Centro Histórico, Colonias, Cascos y elementos protegidos.	Si no se dispusiese de ellos aportar referencias precisas para la localización en los archivos municipales de planos originales de la construcción del edificio.
Descripción gráfica, en su caso, de la relación de la reconstrucción con el resto del edificio y parcela en las obras de reconstrucción.	Para obras de reconstrucción en el Centro Histórico, Colonias, Cascos y elementos protegidos.
Ocupaciones temporales de la vía pública por vallas, andamios u otros elementos auxiliares de obra	Reflejar y definir, en su caso, la instalación de andamios de la/s fachada/s y demás ocupaciones de la vía pública, localizando su posición (alzado y planta), acotando la longitud, altura, saliente en la acera y duración de su estancia, justificando que el andamio cumple en cuanto a la señalización y ocupación de la vía pública lo especificado en la Ordenanza Reguladora de la Señalización y Balizamiento de las ocupaciones de las Vías Públicas por la Realización de Obras y Trabajos y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo (Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas) o, en su caso, la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
	Plano de la ocupación a escala, acotando ambas aceras y la calzada, zonas de aparcamiento, carriles de circulación. Dimensiones de la zona a ocupar. Así mismo deberán reflejarse las señalizaciones, pasillo provisional para peatones.
En su caso, planos de la actividad	Planos de planta que reflejen la ubicación de todos los elementos de la actividad incluidos los elementos perturbaciones, la ubicación y conductos de las instalaciones, así como los paramentos insonorizados y las condiciones técnico-sanitarias, de seguridad y demás condiciones de aplicación.
	Planos de cubierta y fachada o espacios libres que señalen las salidas previstas para evacuación de aire, humos y gases, procedentes del funcionamiento de la actividad y acondicionamiento del local, acotadas en relación con la calzada y con otros huecos de la edificación propia o colindante.
	Planos de detalle de medidas correctoras sobre ruidos y vibraciones; sistemas de tratamiento y depuración de emisiones y vertidos.
<b>PRESUPUESTO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>

**DOCUMENTO DE PROYECTO**

Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.

Incluirá también el de los equipos e instalaciones fijas del edificio y, en su caso, de la actividad.

(Anexo IV: incluido por Acuerdo Pleno 29 abril de 2014)

**ANEXO V. CRITERIOS GENERALES DE LA CPPHAN**

Criterios cuya aplicación en edificios incluidos en el ámbito del APE 00-01 Centro Histórico", APEs de cascos históricos periféricos, APEs de colonias históricas o catalogados fuera de estos ámbitos, supone la innecesidad de someterlos a informe de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN).

**A. ACTUACIONES EN FACHADA**

No se considerará alteración de la fachada de un inmueble siempre que la intervención sobre los diferentes elementos que la integran se ajusten a los siguientes criterios:

**A1. MATERIALES DE FACHADA**

Cuando se lleve a cabo la reparación del revestimiento del muro de fachada, esta se efectuará utilizando materiales iguales a los originales existentes en la misma de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Si se trata de un revoco se utilizarán revocos artesanales en texturas y colores dominantes en la zona en que se ubica el inmueble. Si el revoco no se sustituyese en su totalidad, llevándose a cabo únicamente labores de parcheo, se admite la pintura al silicato o al pliolite para igualar el color.
- b) Si se trata de un enfoscado, mediante enfoscado y posterior pintura al silicato, o al pliolite para igualar el color.
- c) Si se trata de un chapado, mediante la reposición de chapados de piedra.
- d) Si se trata de una fábrica de ladrillo cara vista la reposición de piezas de ladrillo macizo se efectuará con ladrillo de tejar, similar en color y textura a los existentes en la fachada, respetando asimismo el espesor de llagas y tendeles para conseguir un aspecto homogéneo. El rejuntado se hará con mortero bastardo, después de descarnar las zonas que sean necesarias.

En todo caso, se deberán mantener y/o recuperar los elementos decorativos existentes en la fachada tales como las molduras, las escayolas, etc.

**A2. RECUPERACIÓN DE LA FACHADA**

La recuperación de los huecos originales de la fachada del local se llevará a cabo de acuerdo con los planos originales del inmueble obrantes en el Archivo de la Villa, u otros que justifiquen clara y suficientemente que lo proyectado corresponde a la situación original.

Cuando no existan dichos planos originales, los huecos de fachada en planta baja se ordenarán de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Se situarán en el eje de los huecos de la planta superior.
- b) La proporción entre huecos y macizos será igual al del resto de la fachada armonizando con ella, y en el caso de que se propongan huecos distintos de los que resulten de aplicar la proporción de las plantas superiores del edificio se deberá remitir a informe de la CPPHAN.

### A3. COLORES

En el repintado de fachadas el color a emplear será el original, o en su caso el correspondiente a la época de construcción del edificio o el dominante de la zona, debido a que las fachadas de los inmuebles sitos en el APE 00.01 deben buscar continuidad y armonía en los aspectos cromáticos y de textura con los esquemas compositivos.

El color del material de acabado de la fachada no podrá afectar negativamente ni a la estética ni al entorno en donde se ubique el inmueble.

### A4. BALCONES

La sustitución de las bandejas de los balcones deberá realizarse:

- a) Utilizando el mismo sistema y materiales similares a los empleados en los balcones originales.
- b) Manteniendo su canto actual o, en el caso que este hubiera sido alterado, recuperando su estado original siempre que dicho extremo quede con carácter previo debidamente documentado.
- c) Restaurando los elementos de la molduración original.
- d) Garantizando la utilización de morteros especializados y rasillas de armado en fibra de vidrio o similar en caso necesario.

### A5. CORNISA

La reparación de la cornisa de la fachada deberá efectuarse mediante utilización de materiales similares a los originales, prohibiéndose expresamente la instalación de cornisas prefabricadas con moldes a base de GRC o material similar.

En el caso de existir canecillos éstos deberán repararse o reponerse.

### A6. CANALONES

La sustitución de los canalones vistos en la fachada y de las bajantes de pluviales se llevará a cabo por otros del mismo material que el original o bien, de cinc, de acero galvanizado, de acero cincado o de cobre.

### A7. CARPINTERÍAS EXTERIORES

a) La sustitución de carpinterías exteriores de los huecos de fachada, a excepción de los de la planta baja, se realizará con el mismo diseño, despiece, escuadrías, materiales, colores y retranqueo que las del modelo original del inmueble.

No se admitirá la instalación de persianas con capialzados al exterior ni tampoco efectuar divisiones en los vidrios distintos de los existentes en los huecos originales.

b) En el nivel 3 de protección y a efectos de garantizar que la fachada completa del inmueble tenga un diseño con escuadrías y despieces de la carpintería similar a los originales, la sustitución puntual de éstas, que no sea conforme al modelo original, requerirá acuerdo de la comunidad de propietarios que determine el modelo a seguir, y que deberá plasmarse en el correspondiente proyecto de conjunto que abarque la totalidad de la fachada afectada y al que deberán sujetarse el resto de propietarios que pretendan sustituirla. (Tal y como prescribe el artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General).

c) En los huecos de locales ubicados en la planta baja de los inmuebles se admiten carpinterías en materiales, diseño, escuadrías y colores diferentes a las de las plantas superiores, admitiendo el color corporativo sólo en la muestra identificativa del local.

No se admitirán acabados de brillo metálico ni anodizados.

Las carpinterías exteriores de las plantas bajas deberán retranquearse del plano de fachada igual que en origen.

Si no existieran datos sobre el retranqueo se llevará a las haces interiores del muro o con un retranqueo mínimo de 15 cm. del plano de fachada para los de catalogación ambiental, y de 25 cm. en el resto de los inmuebles catalogados.

#### A8. DINTELES EN HUECOS DE PLANTA BAJA

En la planta baja deberá proponerse igualar la altura de los dinteles de los huecos de la fachada del local.

La altura definitiva propuesta deberá estar justificada o basada en la recuperación de la fachada original y en ningún caso responderá a necesidades particulares del local o de la actividad a implantar en el mismo.

#### A9. CAPIALZADOS: CIERRES DE LOCALES

Solamente se autorizan capialzados de cierres al exterior en los huecos de fachada principal cuando no sea posible su ubicación en el interior, y que estén retranqueados un mínimo de 15 cm. de la línea de fachada y que su altura máxima sean 30 cm., de forma que se altere lo mínimo posible las proporciones originales del hueco. En este caso la muestra identificativa del local deberá colocarse con letras sueltas corpóreas sobre el capialzado.

#### A10. CIERRES DE LOS LOCALES

Cualquier nueva implantación o modificación de los cierres de los locales se efectuará de acuerdo con los siguientes modelos:

- a) Cierre metálico calado vertical en acero lacado o material de calidad similar.
- b) Cierre formado por barras horizontales separadas.
- c) Cierre formado por chapa perforada.

Cualquier otra solución que se plantee en relación a los cierres de los locales deberá ser sometida a dictamen de la CPPHAN.

#### A11. REJILLAS DE VENTILACIÓN (EN HUECOS DE PLANTA BAJA DE LOCALES)

Cuando se trate de una nueva implantación o modificación de rejillas existentes se cumplirá el siguiente criterio:

Se instalarán dentro de los huecos sin suponer parcheo ni troceado del mismo, ocupando todo el ancho del hueco incluso como falsa rejilla. Formarán parte de las carpinterías exteriores y tendrán el mismo retranqueo que esta.

#### A12. PUERTA DEL PORTAL

Cuando se trate de una sustitución o modificación de la puerta del portal se deberá recuperar la original del elemento de restauración obligatoria en el caso de que esté documentada o, en caso contrario, proponerse una alternativa de diseño más actual que sea coherente con la estética del inmueble, sin macollas ni elementos dorados.

En el caso de que se propongan soluciones distintas a la original, se deberá solicitar informe a la CPPHAN.

#### A13. BAÑOS Y COCINAS

Únicamente se admitirá la instalación de baños en fachadas a la vía pública cuando se acredite que esa era su ubicación original, mediante la aportación de los correspondientes planos históricos.

No se permitirán salidas de humos y otros elementos que distorsionen las fachadas originales.

### **B.PUBLICIDAD: IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES**

#### B1. ACTUACIONES EN FACHADA

Además de cumplir las características y condiciones marcadas en la Ordenanza de Publicidad Exterior (OPE), se

establecen estos criterios:

#### B1.1 INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS.

##### B1.1.1. Muestras en fachada:

Se instalarán:

A) Preferentemente sobre el dintel del hueco sin sobresalir del ancho.

b) En una sola línea sobre la fachada.

c) El color corporativo sólo podrá emplearse en las letras sueltas y en el logo no permitiéndose fondos opacos de color distinto a la fachada.

Alternativamente, y en caso de no poder colocarse sobre el dintel, se pueden instalar en el interior del hueco con el retranqueo -mínimo 10 cm en aplicación de la OPE- en la parte superior del hueco o sobre las rejillas de ventilación, siempre con letras sueltas, en una sola línea y sin fondos opacos.

El color corporativo sólo podrá emplearse en las letras sueltas.

En establecimientos comerciales catalogados se deberá recuperar además la tipología del local manteniéndose la grafía, la iconografía y el color de las muestras y banderines protegidos.

El resto de propuestas que no cumplan los criterios anteriores deberán ser sometidas a criterio de la Comisión.

##### B1.1.2. Instalación de toldos con identificación:

Los toldos deberán ser de color liso y armonizando con el entorno en tonos preferentemente claros.

La identificación del establecimiento se colocará en el faldón o en la parte inferior del toldo o del elemento flexible en caso de no tener éste faldón.

El color corporativo solo puede utilizarse en las letras identificativas.

#### B2. PUBLICIDAD EN PAREDES MEDIANERAS.

##### B2.1 INSTALACIÓN DE ANUNCIOS EN FACHADAS MEDIANERAS.

a) El anuncio deberá centrarse y enmarcarse en la fachada.

b) Se colocará preferiblemente en las partes superiores de la medianera.

c) En la zona 2.2 de la Ordenanza de Publicidad Exterior no se permiten retroiluminados. Las obras de adecuación de la fachada medianera se harán con materiales y colores similares a la fachada principal del edificio o al entorno donde se ubica.

d) Se debe dar un tratamiento geométrico a la medianería del inmueble, centrándose el cartel siguiendo las líneas de impostas de la fachada principal marcándose los despieces y, en definitiva, efectuando un estudio de adecuación constructiva y compositiva para su tratamiento como fachada e integrada en el tratamiento global de todo el paramento, de forma que se mejoren las condiciones estéticas del conjunto.

#### C. ACTUACIONES EN CUBIERTA

No se considerará alteración de la cubierta de un inmueble siempre que se lleven a cabo labores de conservación y mantenimiento en las que no se modifiquen ni alturas, ni pendientes y además se sigan los siguientes criterios:

##### C1. ESPACIO BAJO CUBIERTA

Podrá acondicionarse siempre que se acredite la preexistencia del forjado del bajo cubierta y que se trata de un espacio utilizable desde el origen del edificio.

A fin de garantizar la efectiva habilitación de este espacio, se habrá de aportar nota simple del Registro de la Propiedad, así como fotografías interiores del espacio bajo cubierta donde pueda apreciarse el encuentro del plano inclinado de la cubierta con el horizontal del forjado.

## **C2.RETEJADO Y ESTRUCTURA**

Las obras de reparación de la estructura en edificios catalogados de niveles 1 y 2 de protección respetarán en todo caso la envolvente del edificio, y sólo podrán afectar a la sustitución de los tableros o de la tabla de ripia, que solamente podrá efectuarse utilizando materiales similares a los originales, no admitiéndose en ningún caso modificar la estructura portante de pares y correas.

La sustitución de tejas o el retejado de la cubierta del inmueble, se efectuará mediante la utilización de teja original o de teja árabe curva en piezas sueltas.

No se admite la teja mixta.

## **C3.INSTALACIONES**

Se permitirán siempre que su ubicación se realice en los espacios bajo cubierta del inmueble o en cubiertas no visibles desde la vía pública y que no sobresalgan de la envolvente exceptuándose, en este último caso, las bancadas de los aparatos de aire acondicionado o torres de refrigeración que, en ningún caso, serán visibles desde la vía pública.

## **C4.PANELES SOLARES Y VENTANAS TIPO "VELUX"**

Se admite su instalación siempre que queden embebidos en el faldón de la cubierta, sin sobresalir de la misma, para minimizar su impacto estético negativo.

## **C5.SHUNTS/CHIMENEAS**

Podrán implantarse shunts y/o chimeneas debiendo agruparse y rebajándose su altura al mínimo imprescindible, para minimizar el impacto negativo sobre el propio edificio y su entorno".

(Anexo V: incluido por Acuerdo Pleno 29 abril de 2014)

*Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid o en el Boletín de la Comunidad de Madrid.*